أنظمة وتشريعات المباني

Buildings Legislations

نافز علي المصري
عدلي محمد عبد الهادي
بيان حسن أعمر
محمد عبد الله الدرايسة



أعد هذا الكتاب
بالإعتماد على الخطط الجديدة لجامعة البلقاء التطبيقية





أنظمة وتشريعات المباني

Buildings Legislations

أنظمة وتشريعات المباني

Buildings Legislations

تاليف

نافز علي المصري — بيان حسن أعمر

عدلي محمد عبدالهادي — محمد عبد الله الدرايسة

الطبعة الأولى

2014م – 1435هـ





رقم الإيداع لدى دائرة المكتبة الوطنية (2013/3/943)

725

انظمة وتشريعات المباني/نافز علي المصري.. [وآخرون] = Buildings Legislations.- عمان: مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، 2013

( ) ص.

ر.إ.: 2013/3/943

الواصفات: /الإسكان//التشريع

- يتحمل المؤلف كامل المسؤولية القانونية عن محتوى مصنفه ولا يعبر هذا المصنف عن رأي دائرة المكتبة الوطنية أو أي جهة حكومية أخرى.

الطبعة العربية الأولى

2014م – 1435هـ



دار الإعصار العلمي للنشر والتوزيع

الأردن - عمان - مرج الحمام - شارع الكنيسة - مقابل كلية القدس
هاتف 0096265713906 فاكس 0096265173907
www.dar-aleasar.com



مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع

عمان – وسط البلد – ش. السلط – مجمع الفحيص التجاري
تلفاكس 4632739 ص.ب. 8244 عمان 11121 الأردن
عمان – ش. الملكة رانيا العبد الله – مقابل كلية الزراعة – مجمع زهدي حصوة التجاري
www: muj-arabi-pub.com
Email: Moj_pub@hotmail.com

ISBN 978-9957-83-260-5 (ردمك)

المحتويات

الوحدة الأولى

مدينة عمان وأمانة عمان الكبرى

الوحدة الثانية

مقدمة عامة عن التشريعات

الموضوع	الصفحة

الوحدة الثالثة

التعريفات والمصطلحات المتعلقة بقانون التنظيم رقم (67) لسنة 1979

نظام الابنية والتنظيم بمدينة عمّان

الوحدة الرابعة

شروح بنود النظام المختلفة والمتعلقة بالمباني السكنية والتجارية

الوحدة الخامسة – إضافية

قانون ملكية الطوابق والشقق وقانون البناء الوطني الاردني

الوحدة السادسة – إضافية

* ملاحظة – تنويه :

تم إعداد هذا الكتاب ليتماشى مع خطة مساق (انظمة وتشريعات معمارية) لطلبة كليات المجتمع بمستوى الدبلوم المتوسط والتابعة لجامعة البلقاء التطبيقية والكليات الجامعية في تخصص هندسة العمارة.

ويحتوي الكتاب على جميع بنود الخطة الدراسية بالاضافة لعدة مواضيع تهم الطلبة الدارسين لتخصصات الهندسة المعمارية والمدنية.

والكثير من فقرات هذا الكتاب هي عبارة عن قوانين وتشريعات وبنود لعدد من القوانين الخاصة بالمباني وتنظيم البناء والتراخيص وغيرها، وضعت كما هي كبنود أساسية وأنظمة وقوانين تشمل عدة مواد مختلفة كما نصت عليها القوانين دون حذف أو إضافة.

مجموعة قوانين وانظمة دائرة الاراضي والمساحة
مواد قانون ملكية الطوابق والشقق لسنة 1968
بنود القانون رقم (67) لسنة 1979
مواد قانون البناء الوطني الاردني رقم 7 لسنة 1993
المادة رقم 37 من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية رقم 31 لسنة 1955.
النظام المعدل لنظام الابنية في مدينة عمّان لسنة 2005 ويقرا مع النظام رقم 67 لسنة 1979
قانون ضريبة بيع العقار قانون رقم 21 لسنة 1974
قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم 38 لسنة 1980
قانون التصرف في الاموال غير المنقولة لسنة 1953 رقم – 1135 / 1953 – 01 – 03

المقدمة

من المعلومات التاريخية القديمة أن لقوانين البناء قصة طويلة. ورد القانون الذي تم قبوله بوجه عام باعتباره قانون البناء الأول في قانون حمورابي والذي أقر بما يلي:

- إذا بنى أحد البنائين منزلًا لأحد الأشخاص، وشيده بطريقة غير صحيحة، وانهار المنزل الذي بناه مما أسفر عن قتل مالكه، يُحكم على هذا البنّاء بالإعدام.
- إذا ما أسفر الانهيار عن مقتل ابن المالك، فيُحكم على ابن البنّاء بالإعدام.
- وإذا ما قتل عبدًا للمالك، فعليه أن يأتي بعبد لمالك المنزل مقابل العبد الذي قُتل.
- إذا ما أسفر الانهيار عن تدمير بضائع، يتوجب عليه دفع تعويض عن كل ما تحطم، ونظرًا لعدم قيامه ببناء المنزل بطريقة صحيحة مما أدى إلى سقوطه، فيتعين عليه إعادة بناءه على نفقته الخاصة.
- إذا قام أحد البنائين ببناء منزل لأحد الأشخاص، حتى ولو لم يكن البناء قد اكتمل بعد وبدت الجدران مائلة، يتعين على البنّاء جعل الجدران صلبة على نفقته الخاصة.

ونص قانون موسى على متطلبات معينة بخصوص التشييد والتي تعد أيضًا شكلاً مبكرًا من أشكال قانون البناء. ينص كتاب التوراة سفر التثنية، الفصل 22 المقطع 8، على:

- "إذا قمت ببناء منزل جديد عليك بناء حاجز للسطح حتى لا تحمل فوق منزلك ذنب القتل إذا ما سقط أحد من فوقه".

قوانين البناء لعام 45 في القرن التاسع عشر:

أسفرت التغيرات الهائلة التي حدثت في المجتمعات في أوروبا والثورة الصناعية ونهاية العبودية في الولايات المتحدة والهجرة إلى الولايات المتحدة عن سن عدد من قوانين البناء أثناء القرن التاسع عشر.

وقد سن قانون البناء الأول في بالتيمور عام 1859. ونشب حريق بالتيمور الكبير في 1904. وبعدها أجريت تغيرات لاحقة تتوافق مع المدن الأخرى. شهد عام 1904 صدور دليل خاص بقوانين البناء في مدينة بالتيمور. واستخدم كقانون للبناء لمدة أربع سنوات. وسرعان ما تمت صياغة قانون بناء رسمي وتم اعتماده أخيرًا في عام 1908.

في فرنسا:

في باريس، كانت قد شيدت مجموعات كبيرة من الشقق في ظل الإمبراطورية الثانية 1852 (وكان ارتفاع البنايات محدودًا بموجب القانون، حيث كان عدد الطوابق لا يتجاوز خمسة أو ستة طوابق على الأكثر.

وفي ألمانيا والنمسا فقد اتبعتا الخطة الفرنسية بشكل عام.

أما المملكة المتحدة: كانت أهم القوانين التي تم تشريعها من ذلك النوع في المملكة المتحدة قانون البناء في لندن لعام 1844 وقانون الصحة العامة 1875 أُنشئ مكتب التجمع الحضري للأبنية في عام 1845.

كذلك في الولايات المتحدة: يتم تطوير قوانين البناء الرئيسية في الولايات المتحدة من خلال مجلس القانون الدولي(ICC) والذي يضم 14 مجموعة من القوانين الدولية، أو قوانين – د، بما يشتمل على قانون البناء الدولي(IBC). وقانون

الإسكان الدولي ومدونة السلامة من الحرائق والقانون الدولي للحفاظ على الطاقة وقانون السباكة الدولي، وقانون الميكانيكا الدولي وغير ذلك من القوانين.

يعد قانون البناء، أو مراقبة المباني عبارة عن مجموعة من القواعد التي من شأنها تحديد الحد الأدنى الذي يمكن قبوله لمستوى السلامة للأجسام المشيدة مثل المنشآت المبنية والمنشآت من غير المباني. والهدف الأساسي من تلك القوانين والقواعد حماية الصحة العامة وضمان الأمان والمصلحة العامة التي تتعلق بتشييد المباني والمنشآت. ويصبح قانون البناء قانونًا صادرًا من ولاية اختصاص محددة عندما يتم تطبيقه رسميًا من قِبل السلطة المختصة.

ومن المفترض بشكل عام أن يتم تطبيق قوانين البناء من قِبل المخططين والمهندسين على الرغم من أنه ليست هذه هي الحال مثلاً في المملكة المتحدة؛ حيث يعمل مساحو مراقبة المباني كمدققين في كل من القطاعين العام والخاص (مفتشون معتمدون)، ولكن تُستخدم تلك القوانين أيضًا لأغراض شتى من قِبل مفتشي السلامة وعلماء البيئة ومطوري العقارات وكذلك المتعاقدين والمتعاقدين من الباطن ومصنعي منتجات ومواد البناء وشركات التأمين وأيضًا مديري المرافق والعقارات المؤجرة وغيرهم.

وغالبًا ما يحتوي قانون البناء نفسه على قوانين أو مواد إضافية تملي شروطًا أكثر تحديدًا تنطبق على المساكن وغيرها من الأجسام المشيدة لأغراض خاصة مثل المظلات وممرات المشاة وأماكن انتظار السيارات وهوائيات أجهزة التليفزيون والراديو.... الخ

ويختلف أسلوب ممارسة تطوير قوانين البناء واعتمادها وتطبيقها بدرجة كبيرة بين مختلف الدول. وفي بعض الدول تطور الوكالات الحكومية أو منظمات المعايير شبه الحكومية قوانين البناء ثم يتم تطبيق هذه القوانين داخل الدولة

بواسطة الحكومة المركزية. وتُعرف هذه القوانين باسم (قوانين البناء الدولية) بمعنى أنها تستوجب التطبيق الإلزامي في أرجاء الدولة.

وفي دول أخرى، حيث يُناط بسلطة تنظيم قواعد السلامة الخاصة بالبناء والسلامة من الحرائق إلى السلطات المحلية، يُطبق نظام قانون البناء النموذجي. ولا تتمتع قوانين البناء النموذجي بصفة قانونية إلا إذا تم اعتمادها أو تعديلها من قبل سلطة لها اختصاص. ويعمل مطورو هذه القوانين النموذجية على حث السلطات العامة على الإشارة إلى القوانين النموذجية في القوانين الخاصة بهم والقرارات واللوائح والأوامر الإدارية لديهم. وبالإشارة إلى تلك القوانين في أي مستند قانوني، يصبح القانون النموذجي قانونًا ملزمًا. تُعرف هذه الممارسة باسم الاعتماد بالتذييل المرجعي. عندما تقرر السلطة التي اعتمدت القانون النموذجي حذفه أو الإضافة له أو مراجعة أي جزء منه، فعادةً ما يتطلب ذلك الأمر من مطور القانون النموذجي اتباع إجراء الاعتماد الرسمي الذي يمكن من خلاله توثيق هذه التعديلات لأغراض قانونية.

وهناك بعض الحالات التي اختارت فيها بعض الولايات القضائية المحلية أن تطور قوانين البناء الخاصة بها. وفي فترة زمنية معينة كانت لكل المدن الكبرى في الولايات المتحدة قوانين البناء الخاصة بها. على الرغم من ذلك ونظرًا للتعقيد المتزايد والتكلفة المتزايدة اللازمين من أجل تطوير اللوائح المتعلقة بالبناء، اختارت جميع البلديات بالدولة تقريبًا اعتماد القوانين النموذجية بدلاً من ذلك. على سبيل المثال، في عام 2008 تخلت مدينة نيويورك عن قانون البناء في مدينة نيويورك لعام 1968واستبدلته بإصدار مفصل من قانون البناء الدولي.

وتظل مدينة شيكاغوهي البلدية الوحيدة في أمريكا التي لا تزال تستخدم قانون بناء كانت قد طورته المدينة بذاتها كجزء من القانون البلدي لشيكاغو.

وفي أوروبا يعد الكود الأوروبي هو قانون البناء المعمول بموجبه في جميع أنحاء أوروبا والذي طغى على قوانين البناء الوطنية القديمة. ولدى كل دولة الآن "مرفق للدولة" كي تقوم بتوطين محتويات الكود الأوروبي.

وبالمثل كما هو في الهند، لدى كل سلطة تطوير ببلدية ومنطقة حضرية قانون البناء الخاص بها، وهو إلزامي فيما يتعلق بكل عمليات التشييد ضمن نطاق ولاية الاختصاص التي تنتمي إليها. وتختلف قوانين البناء المحلية كافة عن قانون البناء الدولي، والذي يعمل كقانون نموذجي يُظهر المبادئ التوجيهية التي تهدف إلى تنظيم نشاط تشييد المباني.

وانطلاقا من الأهداف التي ترمي إليها جامعة الدول العربية والتي من أهمها توحيد الجهود العلمية والعملية المبذولة في كل بلد من البلدان العربية ووضع أسس مشتركة تسهل التعامل وتبادل الخبرات بين المعنيين في القطاعات المختلفة، ومن هذا المنطلق رأى مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب ضرورة توحيد الجهود المبذولة في هذا السبيل.

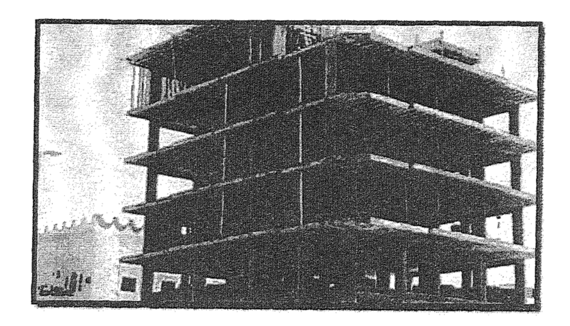
وبناءاً على قرارات المجلس المتعددة والمتعلقة بتوحيد الكودات والمواصفات الفنية العامة لتنفيذ المباني، فقد تم اعتماد مجموعة من الكودات العربية بوصفها كودات الأساس، وتم وضع منهجية توضح الكيفية التي يتم إعداد الكودات بموجبها، بحيث تقوم الدولة التي اعتمدت كودتها بإعداد الكودة العربية الموحدة في ذلك المجال.

وعملا بالمنهجية المشار إليها أعلاه فقد تم إعداد الكودات العربية بعد أن تم استلام ملاحظات الدول العربية على كودة الأساس وتولى فريق من الدول المعنية الرد على تلك الملاحظات بشكل موضوعي يتناسب مع المنهجية الموضوعة والفترة الزمنية المتاحة، وتم إقرار المواصفات والكودات من قبل المجلس بناءا على توصية من اللجنة الفنية العلمية الاستشارية واعتماد المكتب التنفيذي لها.

وإذ يضع المجلس هذه المواصفات والكودات بين أيدي المهندسين العرب ليرجو أن تسهم هذه الكودات والمواصفات في توحيد المفاهيم ورفع مستوى الجودة وكفاءة التصميم والتنفيذ في المنشآت المختلفة. كما يرجو تزويده بأية ملاحظات عليها تساعد على تطويرها مستقبلا.

كذلك تم إعداد الكودة الاردنية من قبل المختصين في مركز بحوث البناء التابع للجمعية العلمية الملكية وبموجب الاتفاقية المعقودة بين مجلس البناء الوطني الأردني بصفته الفريق الأول والجمعية العلمية الملكية بصفتها الفريق الثاني.

لذلك قوانين البناء بوجه عام عبارة عن مجموعات من القواعد القصيرة وغير المعقدة وكانت عمومًا تشتمل على الإشارة إلى مئات من القوانين الأخرى، والمعايير والمبادئ التوجيهية التي تحدد تفاصيل المكون أو تصميم النظام أو تحدد متطلبات اختبار المكون أو تستعرض الممارسة الهندسية الجيدة. تطلبت هذه القوانين المفصلة قدرًا كبيرًا من التخصص لتفسيرها، وفرضت قيودًا بدرجة كبيرة على التغيير والابتكار فيما يتعلق بتصميم المباني. في السنوات الأخيرة، انتقلت دول كثيرة بدءًا من أستراليا، نحو قوانين مبانٍ أقصر بكثير تستند إلى أهداف. وتدرج هذه القوانين الهادفة، إضافة إلى وصف تفاصيل محددة، سلسلة من الأهداف يجب أن تتحقق بجميع المباني بينما لم تقرر كيفية تحقيق هذه الأهداف. وينبغي على المصممين عند التقدم لطلب ترخيص لبناء ما أن يوضحوا كيف سيحققون تلك الأهداف.



الوحدة الأولى

مقدمة عامة عن مدينة عمّان وأمانة عمان الكبرى



الوحدة الأولى

مقدمة عامة عن مدينة عمّان وأمانة عمان الكبرى

مدينة عمّان هي عاصمة المملكة الأردنية الهاشمية ومركز محافظة العاصمة. تُعد أكبر مدن المملكة من حيث المساحة وعدد السكان، إذ يبلغ عدد سكانها مع الضواحي المجاورة (عمّان الكبرى) حوالي 2,200,000 نسمة، وتبلغ مساحتها 1,680 كم^2.

تقع المدينة في وسط المملكة على خط عرض 31 شمالاً وخط طول 35 شرقاً في منطقة تكثر فيها الجبال، فنشأت المدينة في الوديان بين الجبال أولا فضاقت على سكانها، فارتقوا سفوحها واستمروا في الاتساع عبر قممها حتى انتشرت المدينة بأطرافها فوق 20 جبلا.

تُعتبر عمّان المركز التجاري والإداري للأردن وقلبه الاقتصادي والتعليمي، حيث أصبحت عمّان نقطة استقطاب للكثير من الجاليات العربية لموقعها المتميز ولعمارتها المعاصرة، كما تستقطب عمّان الكثير من السياح سنوياً من الاجنبية والدول العربية المجاورة والقريبة، وكثير من عائلات دول الخليج العربي تحديداً، إذ تكثر بها المعالم السياحية عموماً والعلاجية الطبية خصوصاً. كان من نتيجة وقوع عمّان في مثل هذا الموقع الاستراتيجي في بلاد الشام والشرق الأوسط، أن أصبح موقعها يتحكم بالاقتصاد الوطني ويُحرّك 90٪ من الاستثمار على المستوى الوطني.

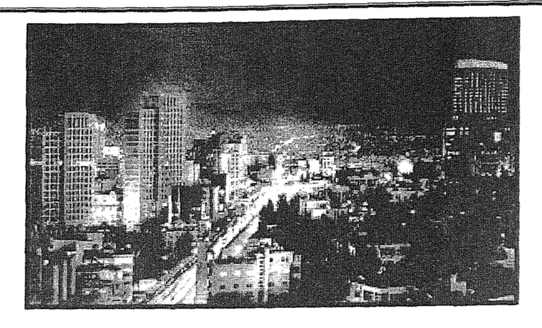
يرجع تاريخ مدينة عمّان إلى الألف السابع قبل الميلاد، وبهذا تعتبر من أقدم مدن العالم المأهولة بالسكان إلى يومنا هذا. وعمّان مدينة قديمة أقيمت على أنقاض مدينة عرفت باسم "ربّة عمّون" ثم "فيلادلفيا" ثم "عمّان" اشتقاقاً من "ربة عمّون"، اتخذها العمّونيون عاصمة لهم. وقد أنشئت المدينة على تلال سبعة، وكانت مركزا للمنطقة على ما يبدو في ذلك الوقت، وهي إحدى عواصم بلاد الشام الأربع،

وهي أيضا إحدى المدن الشامية القديمة التي أصبحت عاصمة لإمارة شرق الأردن ومن ثم المملكة الأردنية الهاشمية بعد استقلالها في العام 1946 عن بريطانيا.

يسكن عمّان الحديثة مجموعة متنوعة من السكان من أصول مختلفة أتوا من مختلف المناطق، منهم من أتى من فلسطين ومنهم من أتى من القوقاز ومنهم من سوريا والعراق ومن مختلف أنحاء الأردن وخاصة من محافظة الطفيلة.

شهدت أمانة عمان الكبرى مؤخرا تطورا كبيرا، حيث توسعت عمّان بشكل مدروس لم تشهده المدينة من قبل. ونالت خطة مدينة عمان الشمولية جوائز عالمية منها جائزة القيادة العالمية في تخطيط المدن وجائزة المدينة عن قارة آسيا لعام 2007. يبلغ عدد المناطق الإدارية في أمانة عمان 27 منطقة موزعة جغرافيا تحوي كل منطقة طاقم متكامل من الموظفين، أما من الناحية الإدارية هناك مجلس أمانة عمان الكبرى الذي يضم 68 عضوا برئاسة أمين العاصمة، والمجلس مقسم بدوره إلى 14 لجنة مختلفة.

يشار بالذكر إلى أنه تم تصنيف عمان عالميا، كواحدة من أفضل مدن الشرق الأوسط من ناحية الاقتصاد والبيئة وسوق العمل والعوامل الاجتماعية – الثقافية.

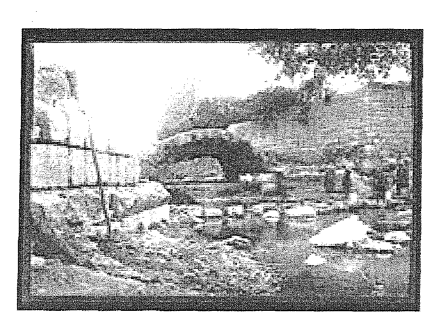


يوجد في المدينة آثار رومانية ما زالت قائمة ليومنا هذا، أهمها ساحة الفورم والمدرج الروماني. يقع الفورم بين جبل القلعة وجبل الجوفة أمام المدرج الروماني بوسط عمان. تبلغ مساحة الفورم والمسرح ما مجموعه 7600 متر مربع ويعود تاريخ بنائهما على الأرجح إلى القرن الثاني الميلادي وتحديدا بين عامي 138م و 161م إبان عهد القيصر أنطونيوس بيوس.

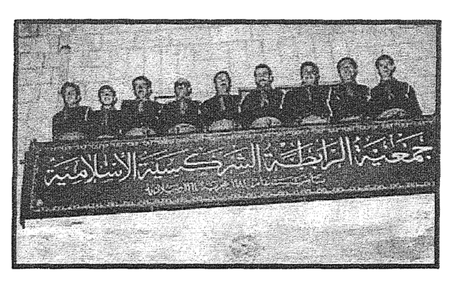
اليوم بني إلى جانب الفورم حديقة ذات نوافير عدة، تستعمل كمأوى للهروب من أزمة المرور وزحمة التسوق في وسط مدينة عمان. كانت الساحة محاطة من ثلاث جهات بشوراع أعمدة، التي يشاهد المرء منها اليوم فقط الأعمدة الواقعة في الجزء الجنوبي من الساحة، المتاخمة للمدرج. بنى الرومان، نظام تصريف للمياه تحت الساحة.

أما البيزنطيون فيتركون كنائس عدة، حيث كشفت حفريات دائرة الآثار العامة في عمّان، عن كنائس تعود إلى فترة القرن الرابع الميلادي وحتى الثامن، أثناء حكم البيزنطيين للمنطقة في ضواحي المدينة في كل من :الصويفية، خلدا، الرابية، الجبيهة، ياجوز، البصة، القويسمة، رجم الكرسي، اللويبدة في دارة الفنون، حسبان التي تبعد عن عمان 20 كيلو مترا، والجبل الاخضر.

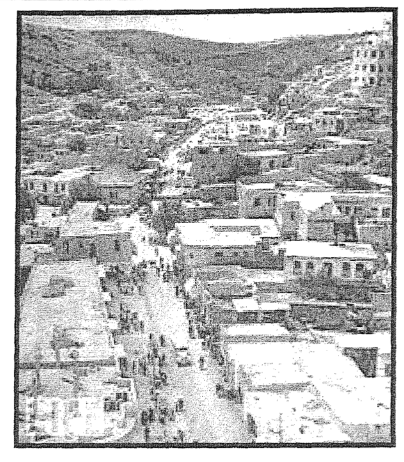
عمّان القديمة:



جسر الحمّام، وآثار سبيل الحوريات الرومانية على سيل عمّان، الذي جفت مياهه أواسط القرن العشرين، وتم سقفه.



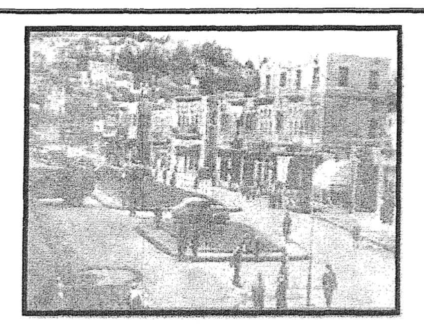
رابطة الشركس، أول من سكن عمّان المعاصرة في القرن التاسع عشر.

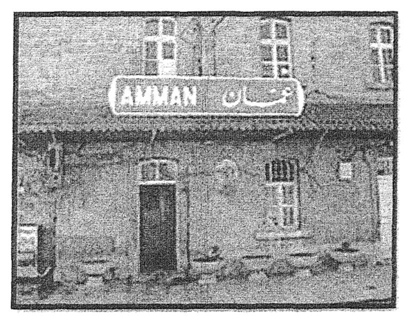


بيوت عمّان الأولى، حيث أستخدم الطين فيها في بادئ الأمر.



شارع الملك فيصل قديما – وسط البلد



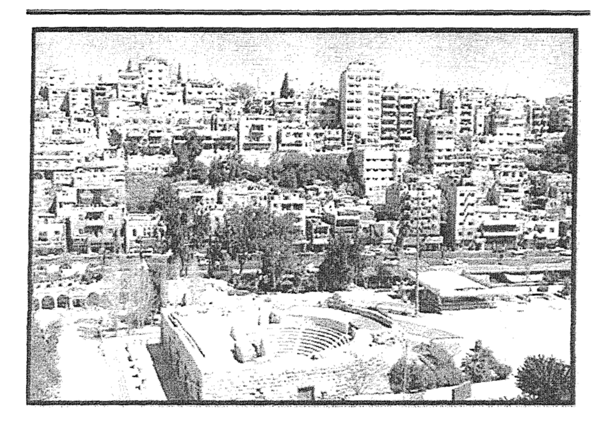


محطة عمان - سكة حديد الحجاز، إحتفلت بالذكرى المئوية لتأسيسها.

عمان الحديثة:

تأسست عمّان الحديثة في نهاية القرن التاسع عشر مع وصول طلائع المهاجرين الشركس من قبائل الشابسوغ ليستقروا قرب سيل عمان والمدرج الروماني عام 1878 نتيجة تهجيرهم القسري بالقوة المسلحة من قبل القوات الروسية القيصرية التي استطاعت إكمال احتلال وطنهم الأم شمال القوقاز عام 1864. وكانت شرق الأردن إحدى المناطق العثمانية في ذلك الوقت والتي أنزلت فيها الدولة العثمانية الشراكسة المهجّرين، وكانت عمّان المدينة الأثرية أولى مناطق الأردن التي نزل فيها الشراكسة منذ عام 1878، وأعادوا بعثها للحياة بعد أن كانت قد أصبحت خرائب أثرية وسيلاً للماء ترد إليه مواشي أهل البادية المجاورة، وكان لنزول الشراكسة فيها وبناءهم لبيوتهم ودكاكينهم ومناجرهم ومحاددهم ومساجدهم ومدارسهم عامل جذب لقدوم المزيد من السكان إليها من مختلف الجهات، وكانت عمّان ضمن المناطق التي سُكنت لوجود المياه فيها بوفرة كمناطق جرش ووادي السير وناعور وصويلح والرصيفة.

وقد توالت على عمان مجموعات أخرى من المهاجرين الشراكسة القادمين من شمال القوقاز بعد احتلال بلادهم من قبل الجيوش الروسية القيصرية عام 1864، فسكنوا في أحياء ما زالت تحمل أسماءها حتى اليوم مثل حي «المهاجرين» وحي «الشابسوغ» وحي القبرطاي ومحلةالأبزاخ. تتابع قدوم الناس إلى عمّان والاستقرار فيها عبر السنين التالية، فقدمت جماعات من الأرمن والأكراد والشيشان والشوام والمقدسيون الحجازيين وغيرهم مما أضفى على المجتمع الأردني تنوعا عرقياً شكل جزءا هاما من نسيجه.



في مطلع الربع الأخير من القرن التاسع عشر، تعود الحياة إلى عمان، مع ما راود خيال الساسة والعسكريين العثمانيين، من هواجس واحلام وخطط، فعزمت الدولة العثمانية على إنشاء ولاية في المنطقة يكون مركزها عمان. وقد جاء في مشروع الولاية المقترح: "فالبلد السوري، يتكون حالياً من ولاية الشام، وولاية بيروت، ومتصرفيتي جبل لبنان والقدس. غير ان هذه المنطقة شاسعة، تكاد تبلغ مساحتها نصف مساحة الاناضول. وهي مناطق عامرة، فيمكن تشكيل ولاية فيها، على ان تكون عاصمتها عمان.. وان يطلق على الولاية اسم (ولاية عمان)، او معمورة الحميدية، ويُتخذ في معان والشوبك وحسبان والسلط وعين (الزرقاء) وباقي الاماكن قائم مقاميات.

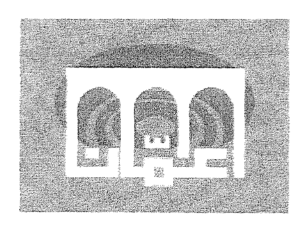
وجاء الشركس في بداية وصولهم إلى عمان، قادمين من نابلس ومنطقة خربة الشركس التابعة للواء عكا. وكان الفوج الأول من المهاجرين الشركس، في العام 1878، يتكون من مجموعتين 500 شخص، أغلبهم من قبيلة (الشابسوغ)،

حيث سكنوا بين الأبنية الأثرية للمدينة، وفي دهاليز المدرج الروماني والكهوف المحيطة به.

أسهم الخط الحديدي الحجازي في زيادة ملحوظة بعدد سكان المدينة لا سيما عندما رُبطت به المدينة عبر محطة عمان التي تبعد عن مركز المدينة خمسة كيلومترات، وذلك عام 1903، ولذا فقد أخذت أوضاع عمّان السكانية والاقتصادية تشهد تطوراً تدريجياً بطيئاً، فأنشئ أول مجلس بلدي في المدينة عام 1909 وغدت مركزاً لمديرية الناحية عام 1914 وقد كانت عمان قبل تأسيس الأردن الحديث سنة 1921 مركزا مهما رغم قلة عدد سكانها مقارنة ببعض المدن المجاورة كالسلط ونابلس والقدس حيث كانت أشبه بقرية كبيرة طيلة تلك الفترة.

وقُدّر عدد سكانها بعد انتهاء الحرب العالمية الأولى بما بين 1500 و 2000 نسمة أو أكثر بقليل معظمهم من الشراكسة المهاجرين، الذين تمركزوا في وسط البلد في أحياء المهاجرين والشابسوغ والقبرطاي ومحلة الأبزاخ والأشرفية وجبل التاج وأجزاء من جبل عمان.

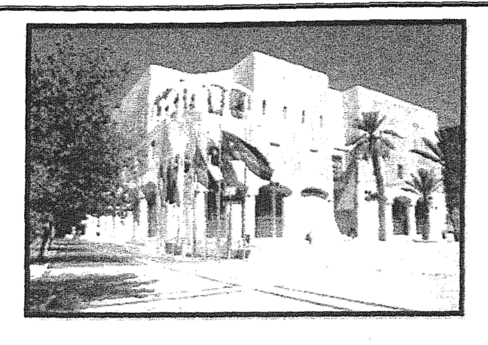
مئوية أمانة عمّان الكبرى:



شعار مدينة عمّان القديم. استمر لعدة عقود، حتى تبني الشعار الجديد عام 2009 في اطار احتفال أمانة عمان الكبرى بمئويتها الأولى.

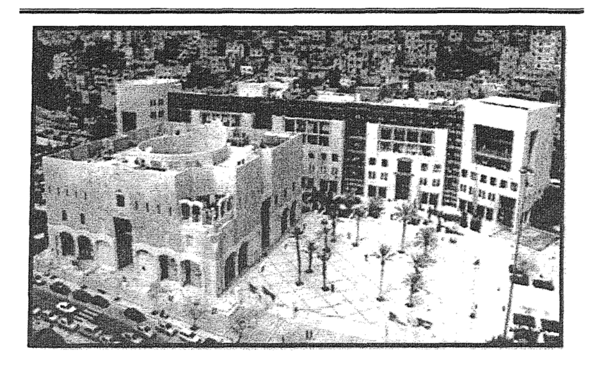
احتفلت أمانة عمان الكبرى عام 2009 بالذكرى المئوية لتأسيسها، إذ تأسس أول مجلس بلدي عام 1909، أطلقت احتفالات المئوية بمؤتمر صحفي تضمن عرض لأهداف ورؤية الأمانة لبرنامج فعاليات مئوية أمانة عمان الكبرى، كون مسيرة المائة عام الماضية من عمر عمّان شهدت تطورا كبيرا في شتى الميادين، وتدرجت من قرية صغيرة إلى عاصمة حديثة ومن مجلس بلدي إلى أمانة عمان الكبرى، وتخطت العديد من الصعاب والتحديات، فضلا عن تطور مفهوم ومستوى ونوعية الخدمات التي تقدم للعَمّانيين. إن أمانة عمان تعمل على الارتقاء وتوسيع مساحة الدور الذي تلعبه في تنمية المجتمع المحلي من خلال تبني ودعم المبادرات في مختلف الميادين الثقافية الاجتماعية، السياحية، والفنية والتوجه للأطفال والشباب.





إن احتفالات المئوية تهدف إلى حفظ روح المدينة وهويتها من خلال تعزيز سبل التواصل مع المواطنين بكافة شرائحهم وفئاتهم العمرية وقد شهدت مشاركة شعبية كبيرة من مواطني عمان للعمل على تعزيز المواطنة والانتماء وتعميق التواصل بين المواطن ومدينته. كما تم استعراض الفعاليات التي تغطي الجوانب الثقافية والاجتماعية والفنية والرياضية والترفيهية.

وقد تعاقب على رئاسة المدينة، خلال مئة عام، منذ تأسيس مجلسها البلدي الأول عام 1909 وحتى العام 2009، ثمانية عشر رئيسا للبلدية (1909 – 1950)، واربعة عشر أمينا للعاصمة (1950 – 1987)، وستة أمناء لعمان الكبرى (1987 – 2009).



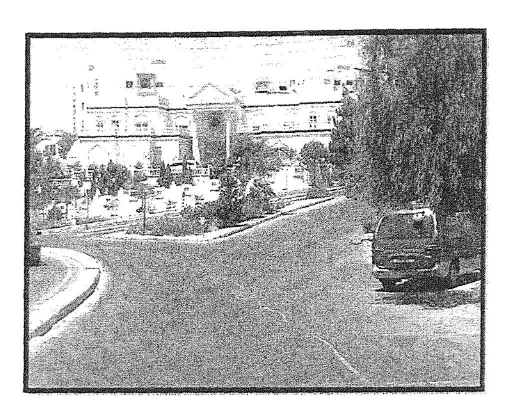
جغرافيا عَمّان:

عمّان مدينة تقع على عدة جبال و ترتفع عن سطح البحر قرابة 750 متراً ومتوسط ارتفاع جبالها السبع الأولى التي أنشئت عليها 918 متر. تقع مدينة العقبة على بعد 360 كيلومتر جنوبها ومدينة إربد على مسافة تقارب من 80 كيلومترا شمالها. ويقع نهر الأردن على مسافة 45 كيلومتر إلى الغرب منها. أما عن مدن الجوار فتبعد القدس عنها بمسافة 80 كيلومترا إلى الغرب، ودمشق مسافة 180 كيلومتر إلى الشمال، وبغداد مسافة 800 كلومتر إلى الشرق، أما مكة المكرمة فتقع على مسافة 1225 كيلومتر إلى الجنوب.

خارطة عمان:

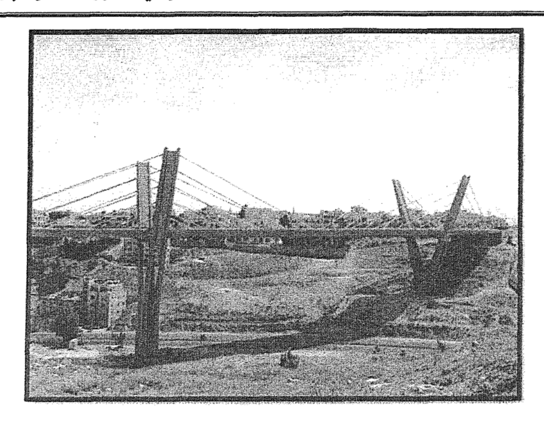
تمتد عمان بشكل رئيسي فوق عشرين جبلاً تقريباً على طول المدينة وعرضها ومن أهم جبالها السبعة الأوائل وهي جبل القصور، جبل الجوفة، جبل التاج، جبل النزهة، جبل النصر، جبل الاشرفية، جبل النظيف، والجبل الأخضر. بالإضافة إلى جبل عمان وجبل اللويبدة وجبل الحسين وجبل القلعة. معظمها موجود الآن ضمن عمان الشرقية، وتتنوع في المدينة التضاريس كالتالي:

- المنطقة الشمالية، وتتكون من عدة جبال متموجة نوعاً ما، كما في الجبيهة وشفا بدران وأبو نصير.



منطقة الجبيهة:

- المنطقة الوسطى، تتميز بأنها ملتقى الأودية مع سيل عمان، وهي أودية شديدة الانحدار تتخللها النتواءات الصخرية البارزة وطبقات صخرية متموجة على سفوح الجبال التي تمر من خلالها، مثل وادي عبدون ووادي صقرة ووادي الحدادة.



منطقة وادي عبدون:

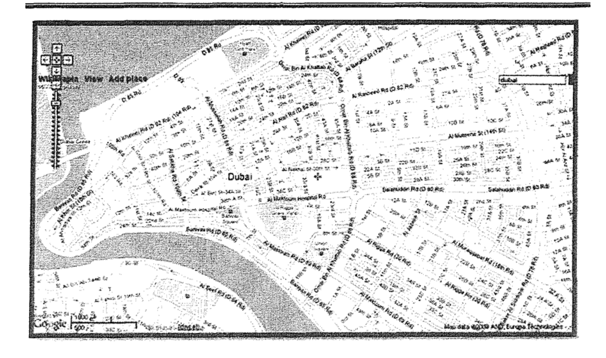
- المنطقة الغربية، تمتد على جانب غور الأردن، ويتجاوز ارتفاعها 1000 متر كما في تلاع العلي والشميساني وصويلح.



منطقة تلاع العلي:



- المنطقة الشرقية والجنوبية الشرقية، وتتميز بسطحها المتموج، وتعد من الأراضي.
- الصحراوية القاحلة الممتدة إلى الصحراء الأردنية، كما في ماركا الجنوبية والقويسمة.



تنظيم المدينة:

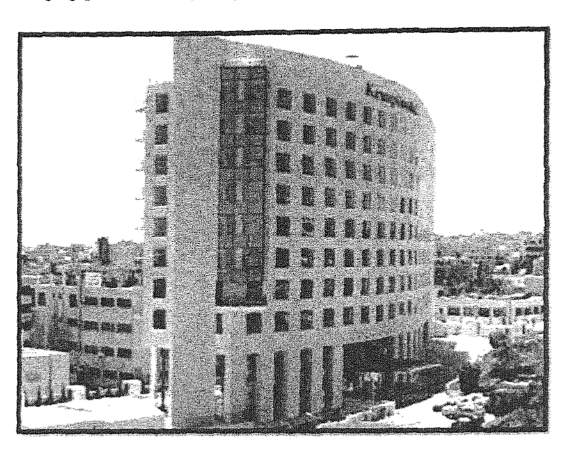
تنقسم عمان إلى جزئين رئيسيين وهما:

- عمان الشرقية وهي الجزء الأقدم من المدينة.
- عمان الغربية وهي الجزء الأحدث من المدينة.

كانت عمان مقتصرة على الشركس في نهايات القرن التاسع عشر وحتى بداية القرن العشرين، ولكن بعد إعلانها عاصمة لإمارة شرق الأردن ومن بعدها المملكة الأردنية الهاشمية ازداد التوسع العمراني ووفد إليها الناس من مختلف المناطق، وبدأت مدينة عمان الحديثة بالتوسع في عقد الخمسينات والستينات من القرن الماضي حيث أخذت أحياء جديدة في الظهور في عمان الغربية.

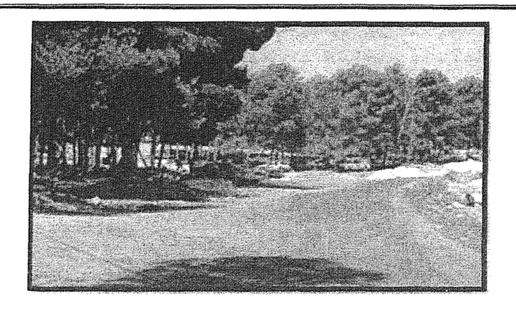
في بداية عام 2007 قررت أمانة عمان الكبرى، ضم أراض قريبة من مطار الملكة علياء الدولي جنوب العاصمة، لتصبح جزءا من مناطق المدينة، مثل الجيزة ومرج الحمام وسحاب، مما ضاعف مساحة عمان لتصبح 1,680 كم^2. وضمن الخطة للسنوات المقبلة، تتجه الأمانة إلى التوسع العمراني نحو المناطق الشرقية

والجنوبية حيث سهولة استغلال الأرضي المنبسطة. وضمن المخططات لتوفير الخدمات لهذه المناطق الجديدة تستعد الأمانة لإقامة مشروع خط قطارات خفيفة بين المناطق الجنوبية لعمّان وصولا إلى الزرقاء شرقا على امتداد 26 كيلومتر.



كما شهدت عمّان الغربية نموا سريعا في العقدين الأخيرين حيث ظهرت أحياء بأكملها. وتحاول أمانة عمّان إقامة مشاريع تنموية طموحة في شرق عمّان خلال الفترة الحالية.

تتنوع التضاريس في مناطق عمّان الريفية بين السهول والجبال العالية والوديان، وتحيط الأماكن السياحية بجميع أنحاء العاصمة حيث منتزه عمّان القومي وحدائق البحرين والمدينة المائية جنوبا، مرورا بالطبيعة الجميلة في وادي السير وأم الأُسود والحُمَّر وماحص غربا، وانتهاء بقرى زّي ودّبين شمالا.



يكاد يخلو وسط مدينة عمان من الغابات فيما عدا بعض الأماكن مثل المدينة الرياضية والجامعة الأردنية وحدائق الحسين، وغابات أخرى على طريق المطار.

يُشار إلى أن زراعة الغابات قد بدأت في الأردن منذ أكثر من 60 عاماً مضت وتجري معظم أنشطة التشجير حول العاصمة والمدن السكنية بالإضافة إلى زراعات جوانب الطرق، ومصدات الرياح والزراعات في مجاري الوديان. تُزرع الأشجار أيضاً كجزء متكامل من نظم مندمجات الزراعة والغابات.

السكان:

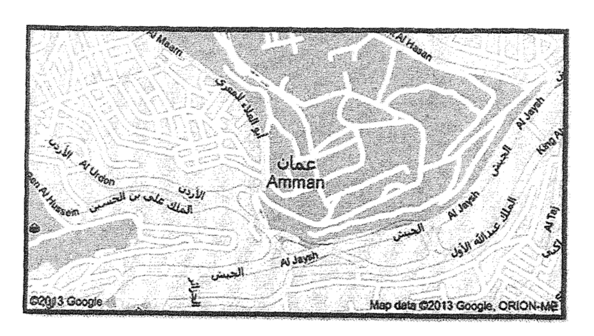
وسط المدينة، تعد من أكثر مناطق عمّان كثافة بالسكان.

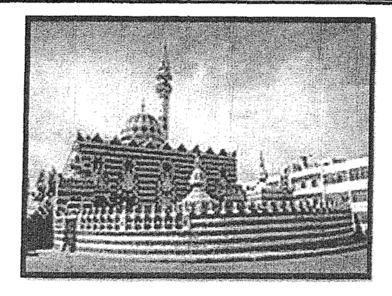
تعتبر عمّان من أكثر المدن تسارعا بالنمو في منطقة الشرق الأوسط، ويقطنها مايزيد عن ثلث سكان المملكة. ويبلغ عدد سكان عمّان الكبرى بضواحيها اليوم حوالي 2.2 مليون نسمة، يدين الغالبية الساحقة منهم بالإسلام، وتوجد أقلية مسيحية من العرب والأرمن، يشكلون ما نسبته 6٪ من السكان من مختلف الطوائف. ويكفل الدستور الأردني للجميع حرية ممارسة الأديان. يُشار إلى أنه قد زاد عدد سكان المدينة بشكل ملحوظ بعد عدة منعطفات مهمة شهدتها المنطقة مثل

حرب الخليج الثانية عام 1991 وقبلها في حربي عام 1948و1967، بالإضافة إلى تضاعف مساحة المدينة بعد ضم ضواحي كبيرة إليها في عام 2007.

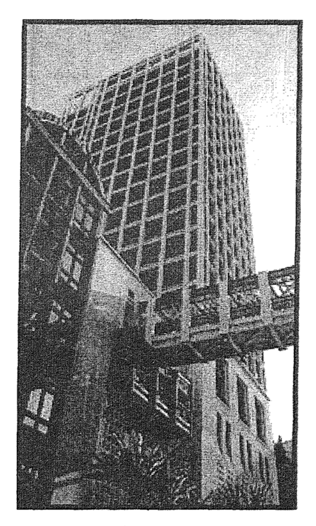
كما يُقيم في المدينة آلاف المواطنين العرب من الدول المجاورة، وخاصة من العراق، الذين ازدادت أعدادهم بشكل كبير بعد الغزو الأمريكي لبلادهم، بالإضافة إلى العمالة المصرية والآسيوية. كما تتواجد جاليات غربية عديدة، يوجد لمعظمها معاهد ثقافية ومدارس أكاديمية. بالإضافة لتوافد الاشقاء من سوريا نتيجة احداث الربيع العربي التي جعلت عدد كبير من اهل سوريا يتوجه الى الاردن.

قدّرت أمانة عمان الكبرى أن عدد سكان المدينة، دون القرى التابعة لها، سيصل سنة 2025 إلى حوالي 6.4 مليون نسمة، أي ثلاثة أضعاف الرقم لعام 2007.





استخدام الحجر الأبلق في تصميم جامع أبو درويش بالأشرفية.

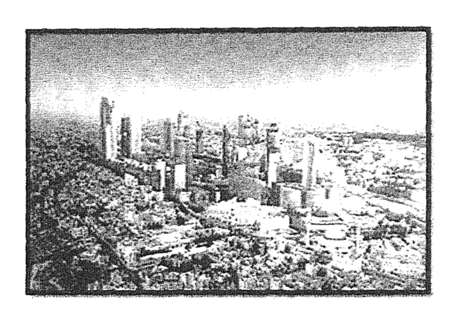


أبراج زارا في عمّان.



واجهة منزل عمّاني تراثي

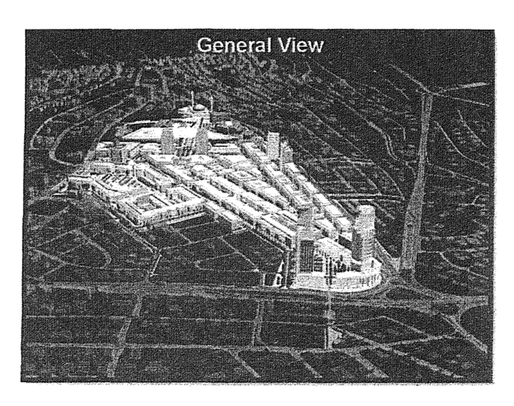
وسط المدينة الجديد:



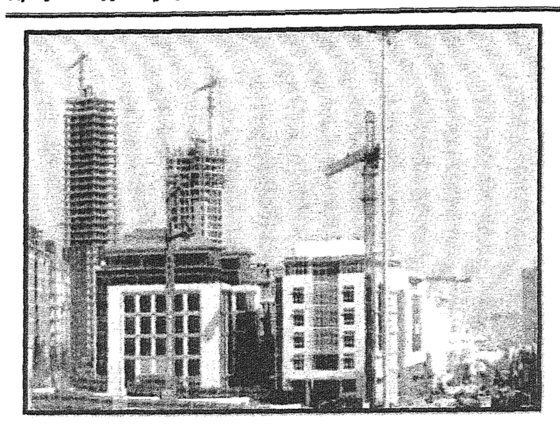
مشروع العبدلي

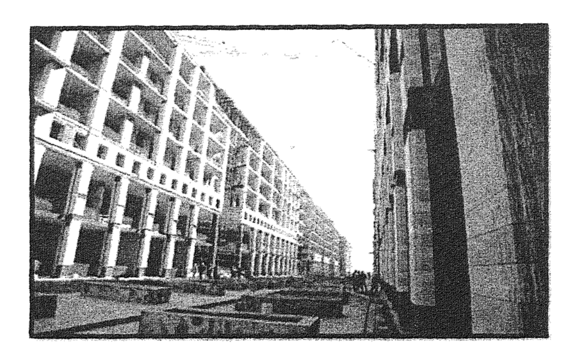
بدء بمشروع العبدلي أو مشروع تطوير منطقة العبدلي في عام 2005 وكان متوقعا الانتهاء منه عام 2010. وسيصبح قلب عمّان الجديد ومركزها. يقوم المشروع على أرض مساحتها 804 كيلومترات مربعة، من مساحة مبنية تزيد على 1,7 مليون امتار مربعة تضمّ مجمّعات سكنية ومكاتب وفنادق وشقق مخدومة

ومحلات تجارية ومراكز للترفيه؛ وهو بذلك سيصبح محور الأعمال والسكن في العاصمة الأردنية عمان.



وقد تم تطوير "العبدلي" ليكون مثابة مركز ذكي للمدينة حيث يجمع سوية البنية التحتية لوسائط الإعلام والاتصال، بما يكفل إيصال أكثر التقنيات تطورًا إلى كل منزل ومكتب ومتجر، بينما تتوفر فيه حلول طاقة عامة وأنظمة غاز مركزية بما يضمن بيئة سليمة وودية فضلاً عن التوفير الكبير في فاتورة الطاقة. وسيكون مركز المدينة مجهزًا كليًا بأنظمة متطورة تقنيًا لإدارة المباني وللحماية من الحرائق ولإدارة السلامة والتدابير الاحتياطية. ساهم مشروع تطوير العبدلي في إيجاد شبكات طرق وحلول مرورية ممتازة حول المشروع وداخله، بما يؤمّن الانسيابية لنحو 90,000 شخص يوميًا من السكان والعاملين والزوار عندما يعمل المشروع بكامل طاقته.





أمانة عمان الكبرى:



معلومات عامة:

المقدمة

أمانة عمان الكبرى مؤسسة أهلية ذات استقلال مالي و (هي بلدية من جميع الوجوه) تدار أعمالها من قبل مجلس الأمانة الذي يبلغ عدد أعضائه (68) عضوا بمن فيهم أمين عمان (رئيس المجلس) ويعتبر مجلس الأمانة أعلى سلطة في الأمانة.

يتم انتخاب (34) عضوا من أبناء عمان لعضوية المجلس من ضمنهم الكوتا النسائية (7 أعضاء) ويتم تعيين (34) عضوا ممن يمثلون الفعاليات الرسمية والتجارية والاقتصادية ودوائر الخدمات الأخرى في داخل المدينة.

يتم تعيين أمين عمان من بين أعضاء مجلس الأمانة بقرار من مجلس الوزراء ويتم انتخاب نائب الأمين من بين أعضاء مجلس الأمانة من قبل أعضاء مجلس الأمانة المنتخبين و المعينيين. مدة المجلس أربع سنوات.

يرأس مجلس الأمانة – أمين عمان – وينبثق عن المجلس عدة لجان مفوضة من قبل مجلس الأمانة لتسهيل إدارة شؤون الأمانة وهذه اللجان:

1) اللجنة المحلية لتنظيم في (المناطق).
2) لجنة التسمية والترقيم.
3) لجنة المناطق الخضراء.
4) لجنة اللوازم والأشغال.
5) لجنة الإستملاك والأملاك.
6) اللجنة المالية.
7) لجنة شؤون الموظفين.
8) اللجنة الصحية.
9) اللجنة الثقافية والاجتماعية.
10) اللجنة القانونية.
11) لجنة التنمية.
12) اللجنة اللوائية للتنظيم والأبنية.

الوظائف والسلطات والصلاحيات لعمل الأمانة وضمن حدود المدينة:

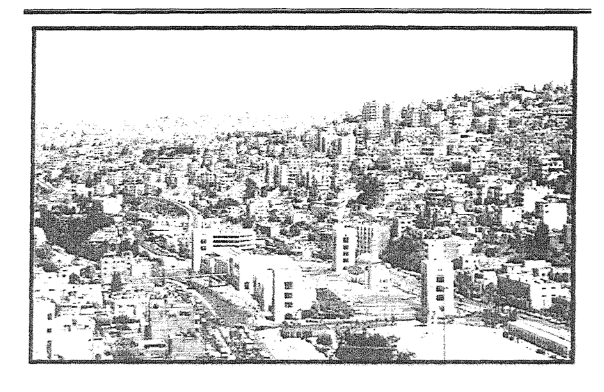
1. تخطيط البلدة والشوارع.
2. رخص البناء.
3. المياه.
4. الكهرباء والغاز.
5. المجاري.
6. الأسواق العامة.
7. الحرف والصناعات.
8. وسائط النقل البري والبحري ووسائله.
9. الفنادق.

10. المحلات العامة.
11. الآداب العامة.
12. المنتزهات.
13. المطافئ ومنع الحرائق.
14. الاحتياط للفيضانات.
15. إغاثة المنكوبين.
16. المؤسسات الثقافية والرياضية.
17. الأغذية.
18. معاينة الذبائح وإنشاء المسالخ.
19. التنظيفات.
20. الرقابة الصحية.
21. الصحة العامة.
22. المقابر.
23. الوقاية من الأخطار.
24. التسول.
25. اليانصيب والقمار.
26. مكاتب الاستخدام.
27. الدافع المدني.
28. الباعة المتجولون والبسطات والمظلات.
29. الإعلانات.
30. هدم الأبنية المتداعية.
31. الأوزان.
32. القبان.
33. فضلات الطرق.
34. الكلاب.
35. الدواب.

36. الميزانية وقطع الحساب والأملاك.
37. التصرف بأموال البلدية.
38. الوظائف الأخرى: القيام بأي عمل أخر يقتضي عليه القيام به بمقتضى هذا القانون أو أي تشريع أخر معمول به في المملكة.

ويجدر بالملاحظة انه منذ صدور قانون البلديات لعام 1955 صدرت قوانين عدة نقلت معظم اختصاصات البلديات إلى وزارات أو مؤسسات موفقيه ومن هذه الاختصاصات:

1. المياه.
2. الكهرباء والغاز.
3. إنشاء المجاري.
4. مراقبة وسائط النقل.
5. مراقبة الفنادق وتنظيمها.
6. المحافظة على الأخلاق والآداب العامة.
7. المطافئ ومنع الحرائق.
8. إنشاء المستشفيات ومراكز الخدمة الصحية الأخرى.
9. إنشاء المؤسسات الثقافية والرياضية والموسيقية ومراقبتها.
10. منع التسول وإنشاء ملاجئ العجزة ومراقبة جمع التبرعات.
11. إنشاء مكاتب الاستخدام ومراقبتها.
12. مراقبة اليانصيب والقمار.
13. مراقبة الأوزان والمكاييل والمقاييس.



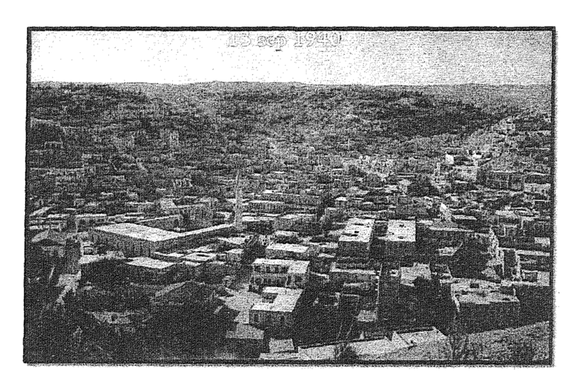
وتبقى بالتالي للمجالس البلدية (26) اختصاصا من اصل (39) اختصاصا وردت في القانون.

قسمت المدنية إداريا إلى (27) منطقة والمنطقة عبارة عن بلدية صغيرة تقدم كافة الخدمات المطلوبة للمواطنين مباشرة ودون الرجوع للمركز الرئيسي في الأمانة – باستثناء خدمات التخطيط والتنظيم فتتم مركزيا في الأمانة الرئيسية.

وهذه المناطق هي: منطقة المدينة، بسمان، ماركا، النصر، اليرموك، راس العين، بدر، زهران، العبدلي، طارق، القويسمة، خريبة السوق، المقابلين ، الجبيهة، وادي السير، صويلح، تلاع العلي، شفا بدران، بدر الجديدة، أبو نصير، أحد، الموقر، سحاب، الجيزة، ناعور، مرج الحمام، حسبان.

يعتبر أمين عمان راس الهرم الإداري في الهيكل التنظيمي للأمانة ويساعده في إدارة دفة الأمانة (نائب الأمين) المفوض من قبل المجلس بجزء من صلاحيات الأمين وكذلك (وكيل الأمانة) الذي يعاونه عدد من المساعدين هم (المساعد الإداري) (المساعد الصحي) (المساعد الهندسي) (المساعد للتخطيط) (المساعد

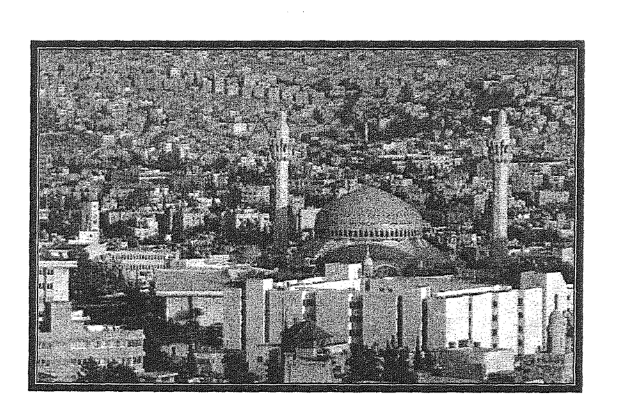
للمناطق) (المساعد المالي) (المساعد للمشاغل والآليات) (المساعد للشؤون الرياضة والعلاقات الدولية) كما ترتبط (بوكيل الأمانة) مباشرة عدد من الدوائر هي (دائرة البحث والتطوير) (دائرة الحاسب) (دائرة العطاءات) (الدائرة القانونية) (الدائرة الثقافية) (وحدة الرقابة الداخلية) (دائرة الإعلام والعلاقات العامة (مركز زها الثقافي).



صورة لوسط عمان سنة 1940

الوحدة الثانية

مقدمة عامة عن التشريعات



الوحدة الثانية
مقدمة عامة عن التشريعات

قانون ولجان التنظيم:

معلومات عامة عن دائرة التنظيم

يقع مبنى أمانة عمان الكبرى في وسط البلد يحيط به ساحات وحدائق وجلسات استراحة ليقضي المواطن وقتا ممتعا، تضم أمانة عمّان الكبرى حاليا 23000 موظف ومستخدم وعامل لخدمة مساحة سكانية تقدر بحوالي 1700كم^2 قسمت الى مناطق إدارية.

يبلغ عدد المناطق الادارية في أمانة عمان 27 منطقة موزعة جغرافيا تحوي كل منطقة طاقم متكامل من الموظفين، أما من الناحية الادارية هناك مجلس أمانة عمّان الكبرى الذي يضم 68 عضوا برئاسة أمين عمّان الكبرى، والمجلس مقسم بدوره الى أربعة عشر لجنة مختلفة تضم أمانة عمّان الكبرى العديد من الدوائر الخدماتية والتي تعمل ليلا ونهارا لإبقاء العاصمة التي تمثل واجهة الأردن الحضارية التي تعكس تقدمه وتطوره ومواكبته للعصر كما أن أمانة عمّان الكبرى تقوم بدعم الجانب الترفيهي والثقافي بإقامة العديد من النشاطات والمهرجانات خلال السنة ليكتمل إحساس المواطن بجمالية المكان والحاجة للراحة النفسية بالترويح عن النفس.

تلك هي أمانة عمان الكبرى في سطور لا تكفي لما يقوم بها أمينها وموظفيها بكافة مسؤلياتهم ومواقعهم فمن يرى عمان العاصمة الحبيبة بحلتها الجديدة يرى انجاز ومهام أمانة عمّان الكبرى تلك هي عمّان الحاضر بقصورها وشوارعها والمستوى اللائق الذي وصلت إليه مؤسساتها الحضارية في استقطاب الالآف من مواطني الدول العربية الصديقة المجاورة طلبا للراحة والعلاج والسياحة،

عاصمة لا تجاور البحر ولا يخترقها النهر ومع ذلك تشعر وانت تقضي بعض ايام من الراحة فيها انها تقدم اليك كل ماتحتاجه وتشعرك ان لا حاجة لك للبحر ولا للنهر.

طبيعة عمل الدائرة:

تقديم كافة الخدمات المتعلقة بالتنظيم للمواطنين من (أحكام تنظيمية، مخططات موقع تنظيمي، أو إفراز قطع الأراضي والمباني والطرق،....) وكذلك إعداد المخططات التفصيلية بكافة أنواعها ورفعها للجان المختصة لاستكمال اجراءات تصديقها وذلك بموجب فانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم 79 لعام 1966.

الخدمات التي تقدمها الدائرة للمواطنين:

- إصدار مخططات الموقع التنظيمية من خلال شعب التنظيم الموجودة في المناطق.
- إجراء التعديلات التنظيمية من حيث:
- تغييرصفة الاستعمال لقطع الأراضي، تعديل أحكام التنظيم، تعديل مسار شارع، إلغاء شارع، استحداث شارع).
- دراسة معاملات الإفراز وإبداء الرأي الفني فيها بكافة فئاتها (تجزئة، توحيد، شوارع،...).
- دراسة معاملات الإفراز خارج حدود التنظيم وإبداء الرأي من الناحية الفنية.
- إعداد المخططات التنظيمية التفصيلية والسير بمراحل تصديقها.
- إبداء الرأي من الناحية التنظيمية في طلبات تراخيص الأبنية التي تقع خارج حدود التنظيم.
- دراسة المشاريع الإستثمارية السكنية الواقعة خارج التنظيم ومدى مطابقتها للأحكام من حيث الإفراز وتوفر الخدمات من حدائق وشوارع...

- تزويد دوائر الأمانة والمؤسسات الخدمية الأخرى بالمخططات والمعلومات التنظيمية اللازمة.
- اعداد البيانات المساحية.

أدت الظروف القاهرة الإستثنائية التي مرت في العقود الأربعة الماضية الى نشوء أبنية لا تخضع لأية قواعد معمارية،لأنها سبقت تخطيط المخططين وتصورات المهندسين في عمان ومع تزايد عدد السكان وعدد الأبنية عشرات المرات خلال فترة وجيزة، وارتفع عدد سكانها الى 2.2 نسمة لغاية عام 2004 وهذا يعني أنها كانت بحاجة إلى مضاعفة الخدمات في مختلف الحقول بعد كل زيادة في السكان والمباني.

◆ **مجلس التنظيم الاعلى:**

ان الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون تنص على أن مجلس التنظيم الأعلى يشكل على النحو التالي:

أ) الوزير ويكون رئيسا للمجلس.
ب) أمين العاصمة ممثلا عن البلديات.
ج) وكيل وزارة الأشغال العامة.
د) الأمين العام لمجلس الاعمار الأردني (المجلس القومي للتخطيط).
ه) مدير مؤسسة الاسكان.
و) مدير تنظيم المدن والقرى.
ز) رئيس النيابة العامة.
ح) نقيب المهندسين.
ط) وكيل وزارة الصحة.

وأن الفقرة الثالثة من نفس المادة تنص على أن يتولى الأعضاء انتخاب أحدهم ليتولى رئاسة المجلس في حالة غياب الرئيس.

- ان المادة السادسة:

تنص على أن من واجبات مجلس التنظيم الأعلى:

أ) اعلان مناطق تنظيم المدن وتوسيعها وتعديلها.
ب) اقرار مخططات التنظيم الاقليمية ومخططات التنظيم الهيكلية.
ج) اصدار الأمر بالغاء أو تعديل اية رخصة صدرت بمقتضى هذا القانون اذا تبين له انها قد صدرت بوجه غير مشروع وأنها مخالفة لمخططات الاعمار والأنظمة والأوامر والتعليمات.
د) اصدار الأمر بالغاء أو تعديل أية رخصة صدرت لتعمير أرض الى المدى الذي يراه مناسبا.
ه) النظر في أي استئناف ضد قرار لجنة اللواء بمقتضى هذا القانون.
و) اقرار مشاريع الأنظمة والقوانين التي تضعها دائرة التنظيم والمتعلقة بشؤون التنظيم.
ز) تعيين أمين سر له يكون مسؤولا عن تسجيل وقائع وقرارات المجلس وحفظها.

ويستفاد من هذه المادة الأخيرة أن سلطة مجلس التنظيم الأعلى تتعلق بشؤون التنظيم المنصوص عليها في هذه المادة.

وحيث أن الفقرة الأولى من المادة الخامسة من هذا القانون نصت على أن رئيس مجلس التنظيم الأعلى هو الوزير. فان كلمة (الوزير) الواردة في هذه الفقرة ولأغراض هذه المادة انما تعني رئيس الوزراء بالنسبة لأمانة العاصمة، ووزير الداخلية للشؤون البلدية والقروية والبيئة بالنسبة لأمانة القدس وباقي البلديات عملا بالتعريف الوارد في الفقرة 43 من المادة الثانية من القانون ذاته.

وحيث ان النص المتعلق بهذا الخصوص قد ورد صريحا فانه يتعين اعماله على الوجه المنصوص عليه فيه وعدم الاجتهاد في تفسيره، عملا بالقاعدة القانونية القائلة (لا مساغ للاجتهاد في مورد النص).

ولهذا نقرر بالأكثرية أن رئيس الوزراء هو المختص بدعوة مجلس التنظيم الأعلى الى الاجتماع ورئاسته بالنسبة للشؤون المتعلقة بأمانة العاصمة وأن وزير الشؤون البلدية والقروية والبيئة لا يكون مختصا بدعوة المجلس ورئاسته الا فيما يتعلق بالشؤون المتعلقة بأمانة القدس وباقي البلديات.

❖ مجلس التنظيم الاعلى:

المادة 5 – 1 يشكل مجلس التنظيم الأعلى على النحو التالي:

أ) الوزير ويكون رئيساً للمجلس
ب) امين العاصمة ممثلاً عن البلديات
ج) وكيل وزارة الاشغال العامة.
د) الأمين العام لمجلس الإعمار الأردني
ه) مدير مؤسسة الإسكان.
و) مدير تنظيم المدن والقرى.
ز) رئيس النيابات العامة.
ح) نقيب المهندسين.
ط) وكيل وزارة الصحة.

المادة 5– 2:

يؤلف النصاب القانوني لهذا المجلس من خمسة أعضاء وإذا تساوت الأصوات فيكون للرئيس صوت ثان او صوت مرجح.

المادة 3.5:

يتولى الأعضاء انتخاب أحدهم ليتولى رئاسة المجلس في حالة غياب الرئيس.

❖ سلطة مجلس التنظيم الاعلى:

المادة 6 – يكون من واجبات مجلس التنظيم الأعلى:

أ) إعلان مناطق تنظيم المدن وتوسيعها وتعديلها.

ب) إقرار مخططات التنظيم الاقليمية ومخططات التنظيم الهيكلية.

ج) إصدار الأمر بالغاء أو تعديل أية رخصة صدرت بمقتضى هذا القانون اذا تبين له انها قد صدرت بوجه غير مشروع وانها مخالفة لمخططات الإعمار والانظمة والأوامر والتعليمات.

د) إصدار الأمر بالغاء أو تعديل أية رخصة صدرت لتعمير أرض الى المدى الذي يراه مناسباً وذلك في الحالات التالية:

1. في الحالة التي يتعلق الترخيص بعملية إنشاء الأبنية أو أية عمليات اخرى على أن يكون ذلك قبل الانتهاء من هذه العمليات.
2. في الحالة التي يتعلق الترخيص بتغيير استعمال الارض شريطة أن لايؤثر هذا الالغاء أو التعديل على عملية إنشاء البناء أو أية عملية اخرى تأثيراً جذرياً. ويشترط ان اذا الغى او عدل أي ترخيص لتعمير أرض بامر صدر بمقتضى هذه المادة فحينئذ ولدى تقديم طلب الى الوزير خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه هذا الامر يبين المصاريف التي تكبدها كل ذي مصلحة في هذه الارض بسبب البدء في تعميرها او بسبب الخسارة التي لحقت به من جراء هذا الالغاء او التعديل على الوزير ان يوعز الى لجنة تنظيم المدن التي اصدرت الرخصة ان تدفعه الى هذا الشخص او الاخاص تعويضاً عادلاً عن

تلك المصاريف والخسائر غير انه لا يدفع تعويض بشان اية خسارة تنتج عن هبوط قيمة الانتفاع بالارض بسبب الالغاء او التعديل.

هـ) النظر في أي استئناف ضد قرار لجنة اللواء بمقتضى هذا القانون.

و) إقرار مشاريع الانظمة والقوانين التي تضعها دائرة التنظيم والمتعلقة بشؤون التنظيم.

ز) تعيين امين سر له يكون مسؤولاً عن تسجيل وقائع وقرارات المجلس وحفظها.

❖ لجنة تنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية:

المادة 8 – 1– يشكل في كل محافظة لواء لجنة تُعرف بلجنة تنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية تتألف ممن يلي:-

أ) المحافظ أو المتصرف ويكون رئيساً للجنة.

ب) النائب العام في عمان والقدس والمدعي العام في مراكز الألوية.

ج) ممثل وزارة الأشغال العامة في اللواء أو المحافظة.

د) ممثل دائرة تنظيم المدن والقرى المركزية.

هـ) مدير الصحة في اللواء أو المحافظة.

و) ممثل للجنة التنظيم المحلية حين النظر في الأمور التي تتعلق بها.

المادة 8 – 2 – يؤلف النصاب القانوني لهذه اللجنة من أربعة أعضاء وإذا تساوت الأصوات فيكون للرئيس صوت ثان أو صوت مرجح.

المادة 8 – 3 – تشمل واجبات لجنة تنظيم المدن والقرى اللوائية ما يلي:-

أ) الموافقة على مخططات التنظيم التفصيلية.

ب) النظر في الاعتراضات التي تقدم على مخططات التنظيم الإقليمية والهيكلية والتفصيلية في منطقتها ورفع تواصيها بذلك إلى مجلس التنظيم الأعلى.

ج) النظر في أي استئناف يقدم إليها ضد قرار لجان تنظيم المدن المحلية في منطقتها ويكون قرارها بشأن ذلك نهائياً. غير أنه إذا اختلفت اللجنتان فيحق للجنة المحلية أن ترفع هذا الاختلاف إلى مجلس التنظيم الأعلى ويكون قراره بشأن ذلك نهائياً.

د) إصدار الأوامر وإخطارات التنفيذ حيثما تمارس لجنة اللواء سلطات اللجنة المحلية حسب القانون.

ه) تمارس لجنة اللواء بالإضافة إلى صلاحياتها ومهامها جميع صلاحيات ومهام اللجنة المحلية بشأن منطقة التنظيم الإقليمية والقرى الواقعة ضمن اللواء المؤلفة فيه لجنة اللواء المذكورة.

❖ **لجنة تنظيم المدن المحلية:**

المادة 9 – 1:

أ) يجوز للوزير بمقتضى توصية مجلس التنظيم الأعلى وبناء على تنسيب المدير أن يصدر أمراً بمقتضى أحكام هذا القانون يقضي باعتبار منطقة أي مركز محافظة أو لواء منطقة تنظيم، فإذا صدر مثل هذا الأمر يكون مجلس بلدية تلك المنطقة هو اللجنة المحلية للتنظيم والأبنية في منطقة التنظيم المذكورة.

ب) يجوز للوزير بمقتضى توصية مجلس التنظيم الأعلى وبناء على تنسيب المدير أن يصدر أمراً بمقتضى أحكام هذا القانون يقضي باعتبار أية منطقة – عدا مناطق مراكز الالوية – منطقة تنظيم فإذا كانت تلك المنطقة تشمل على منطقة بلدية أو على قسم من منطقة بلدية يكون مجلس تلك البلدية هو اللجنة المحلية للتنظيم والأبنية في منطقة التنظيم المذكورة، إلا إذا أوعز الوزير بخلاف ذلك بناء على طلب رفعته إليه لجنة اللواء في ذلك الشأن.

ج) يجوز للوزير بمقتضى توصية مجلس التنظيم الأعلى وبناء على تنسيب المدير أن يصدر أمراً بمقتضى أحكام هذا القانون يقضى باعتبار أي منطقة

تنظيم تشتمل على منطقة مجلس قروي أو قسم من منطقة مجلس قروي ويكون ذلك المجلس القروي هو لجنة التنظيم المحلية في منطقة التنظيم المذكور إلا إذا أوعز الوزير بخلاف ذلك بناء على طلب رفعته إليه لجنة اللواء بذلك الشأن في تلك المنطقة.

د) (أ) إذا أصدر الوزير بمقتضى أحكام هذا القانون أمراً يقضي بعدم اعتبار مجلس البلدية لجنة محلية للتنظيم لمنطقة التنظيم المذكورة فعندئذ تتألف

لجنة التنظيم والأبنية المحلية ممن يلي:-

1. الحاكم الإداري للمنطقة ويكون رئيساً للجنة.
2. رئيس البلدية.
3. شخص يسميه مجلس البلدية.
4. شخص تسميه لجنة اللواء.
5. ممثل وزارة الصحة.
6. مهندس البلدية (إن كان للبلدية مهندس) أو مهندس دائرة التنظيم.

د) (ب) إذا أصدر الوزير أمراً بمقتضى أحكام هذا القانون يقضي بعدم اعتبار المجلس القروي لجنة التنظيم المحلية لمنطقة التنظيم المذكورة فعندئذ

تتألف لجنة التنظيم المحلية ممن يلي:-

1. الحاكم الإداري ويكون رئيساً للجنة.
2. رئيس المجلس المحلي.
3. شخص يسميه المجلس المحلي.
4. شخص تسميه لجنة اللواء.
5. ممثل وزارة الصحة.

6. مهندس المجلس المحلي (إن كان للمجلس مهندس) أو مهندس دائرة التنظيم.

ه) بالرغم عما ورد في قانون البلديات أو أي قانون آخر يكون النصاب القانوني للجنة المحلية من نصف الأعضاء زائد واحد وإذا تساوت الأصوات يكون للرئيس صوت ثاني أو صوت مرجح.

و) يعين أحد مهندسي البلدية أو مهندسي الدائرة سكرتيراً للجنة ويكون مسؤولاً عن تدوين وحفظ وقائع وقرارات اللجنة.

المادة 9 – 2:

تتخذ اللجنة المحلية وفقاً لأحكام هذا القانون جميع التدابير الضرورية لتأمين تنفيذه ومراعاة أحكام هذا القانون أو أي مشروع مقرر وأحكام أي نظام صدر، أو يعتبر أنه صدر بمقتضاه، ويكون من واجباتها كذلك:-

أ) تحضير مخططات التنظيم الهيكلية والتفصيلية ولها أن تطلب المساعدة الفنية لذلك من دائرة التنظيم.

ب) التصديق على مخططات التقسيم حسب مخططات التنظيم المقررة.

ج) إصدار رخص الإعمار والأبنية وفقاً للقانون.

د) مراقبة أعمال الإعمار والإنشاءات ضمن منطقتها والتأكد من مطابقتها للشروط المرخصة وأحكام هذا القانون.

ه) إصدار إخطارات التنفيذ وتأمين تنفيذها.

و) تنظيم إنشاء الأبنية وهدمها وتوسيع الطرق أو تنسيقها وسائر الأمور المنصوص عليها في أحكام هذا القانون.

المادة 9- 3:

أ) إذا كانت اللجنة المحلية لأية منطقة تنظيم بمقتضى هذه المادة هي مجلس البلدية أو المجلس القروي القائم في تلك المنطقة، يمارس ذلك المجلس في منطقة التنظيم المذكورة جميع الصلاحيات المخولة للجنة المحلية بمقتضى هذا القانون وتدفع الأموال أو الرسوم الواجبة الدفع للجنة المحلية إلى صندوق البلدية أو المجلس القروي، وتدفع المصاريف التي تنفق في هذا الشأن من ذلك الصندوق، وان كان قسم من منطقة التنظيم المذكورة يقع خارج منطقة البلدية أو منطقة المجلس القروي حسبما تكون الحال.

ب) إذا لم تكن اللجنة المحلية لأية منطقة تنظيم مؤلفة بمقتضى هذه المادة هي مجلس البلدية أو المجلس القروي القائم في تلك المنطقة يجوز للوزير أن يصدر تعليمات يبسط فيها الطريق التي ينبغي على اللجنة المحلية أن تتبعها في ممارستها الصلاحيات المخولة لها بمقتضى هذا القانون ويجوز للوزير بصورة خاصة ودون إجحاف بالصيغة العامة التي تنطوي عليها الصلاحية الآنفة الذكر أن يصدر تعليمات تبين كيفية تحصيل الأموال أو الرسوم المستحقة للجنة وطريقة دفع المصاريف التي تنفقها وكيفية إناطة ملكية أية أرض تحرزها في سياق ممارستها تلك الصلاحيات.

المادة 9- 4:

يجوز للوزير بتوصية مجلس التنظيم الأعلى اتخاذ الاجراءآت اللازمة لتنظيم القرى التي لا يوجد بها مجلس قروي ووضع الترتيبات لتأمين ذلك.

❖ لجان التنظيم المشتركة:

المادة 10- 1:

يجوز للوزير أن يأمر بتأليف لجنة مشتركة للتنظيم والأبنية لأية منطقة من المناطق التي تشتمل على منطقتين أو أكثر من مناطق التنظيم المحلية أو الإقليمية بناء على تنسيب المدير وتؤلف هذه اللجنة المشتركة وِفقاً لما يلي:-

أ) تؤلف اللجنة المحلية المشتركة من عضو واحد على الأقل من أعضاء اللجنة المحلية الواقعة في تلك المنطقة لكل منطقة من مناطق التنظيم بالإضافة إلى أي شخص أو أشخاص آخرين يعينهم الوزير من ذوي الاختصاص أو الخبرة.

ب) تؤلف اللجنة اللوائية المشتركة من عضو واحد على الأقل من أعضاء اللجنة اللوائية الواقعة في تلك المنطقة لكل منطقة من مناطق التنظيم بالإضافة إلى أي شخص أو أشخاص آخرين قد يعينهم الوزير من ذوي الاختصاص أو الخبرة.

المادة 10 – 2:

يناط باللجنة المشتركة جميع صلاحيات ومسؤوليات اللجنة المحلية و/أو اللوائية.

المادة 10 – 3:

يعين الوزير رئيس اللجنة المشتركة في كلتا الحالتين.



❖ مناطق التنظيم:

اعتبار أية منطقة، منطقة تنظيم.

المادة 13- (أ) :

1. يجوز للوزير بناء على توصية مجلس التنظيم الأعلى وتنسيب المدير أن يأمر باعتبار أية منطقة أنها منطقة تنظيم وينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية ويعلق في مكتب لجنة التنظيم اللوائية، وإذا كانت المنطقة تشمل على منطقة بلدية أو قسم من منطقة بلدية أو منطقة مجلس محلي أو قسم من منطقة مجلس محلي، يعلن هذا الأمر كذلك في دائرة المجلس البلدي أو المحلي ويوضع موضع التنفيذ بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية إلا إذا عين تاريخ آخر.
2. يظهر المدير حدود منطقة التنظيم على المخطط وتذكر هذه الحدود في الأمر الصادر بمقتضى الفقرة الأولى من هذه المادة ويعلق المخطط مع هذا الأمر.

3. بالرغم عما ورد في هذا القانون فإن كل منطقة تنظيم من المناطق المدرجة في الجدول الملحق بهذا القانون ومناطق التنظيم الأخرى المعلن عنها سابقاً في الجريدة الرسمية وغير المدرجة في الجدول المذكور تعتبر عند بدء العمل بهذا القانون أنها مناطق تنظيم مؤلفة بأمر من الوزير بمقتضى هذه المادة.
4. يجوز للوزير بتوصية من مجلس التنظيم الأعلى وتنسيب المدير أن يعدل أو يلغي أي أمر من الأوامر الواردة في الجدول المذكور كما يجوز له أن يوسع أو يعدل أو يلغي أية منطقة تنظيم أُعلنت بموجب هذا الفصل من هذا القانون.

المادة 13 – (ب):

بالرغم مما ورد في هذا القانون أو في قانون البلديات رقم (29) لسنة 1955 أو في أي تشريع آخر يجوز لمجلس الوزراء بقرار يصدر عنه:

1. أن يعتبر أية منطقة تقع داخل حدود محافظة أو أكثر والمدن والقرى الواقعة ضمنها أقل تنظيمياً على أن يعين حدود تلك المنطقة بإعلان ينشر في الجريدة الرسمية.
2. أن يشكل لذلك الإقليم مجلساً للتنظيم يسمى (مجلس تنظيم الإقليم) ويعين رئيساً له ويبين اجتماعاته والطريقة التي تتخذ بها قراراته.
3. أن ينيط بمجلس تنظيم الإقليم الصلاحيات التي يرتئيها بما في ذلك إعادة تعيين حدود المدن والقرى الواقعة ضمن حدود ذلك الإقليم والأعمال والمشاريع التي يجوز إقامتها ضمن الحدود ووضع مخططات التنظيم الإقليمية والهيكلية والتفصيلية وغيرها وأية صلاحيات أخرى سواء أكانت مناطة بأية جهة أخرى أم لم تكن.
4. لمجلس تنظيم الإقليم أن يفوض كل صلاحياته أو بعضها لأية لجنة أو لجان أخرى يعينه أن تخضع قرارات تلك اللجان لتصديق مجلس تنظيم الإقليم.
5. يمتنع على أية جهة سواء كانت لجنة أو هيئة أو مجلس أو شخص من تلك الجهات المنصوص عليها في هذا القانون أو أي تشريع آخر ممارسة أي من

الصلاحيات المخولة لمجلس تنظيم الإقليم أو لجانه بمقتضى هذا القانون أو اتخاذ أي قرار أو إجراء يخالف أو يمس القرارات أو الإجراءات التي اتخذها مجلس تنظيم الإقليم.

6. لأي شخص طبيعي أو معنوي ممن له مصلحة في ذلك تقديم الاعتراض على المشاريع والقرارات الصادرة عن مجلس تنظيم الإقليم خلال شهر واحد من تاريخ إعلانها باستدعاء يقدم إلى مجلس تنظيم الإقليم. ولمجلس تنظيم الإقليم النظر في تلك الاعتراضات تدقيقاً أو دعوة المعترض وتكليفه لتقديم أية بينات خطية أو شفوية يراها ضرورية للبت في الاعتراض.

7. مع مراعاة ما ورد في الفقرة السابقة لا تخضع القرارات التي يصدرها مجلس تنظيم الإقليم ولا المشاريع التي يضعها ولا الأعمال التي يقوم بها للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون أو في أي تشريع آخر، وتعتبر تلك القرارات والمشاريع والأعمال قطعية ونافذة غير قابلة للاستئناف أو الطعن بأي طريق أمام أية جهة إدارية كانت أم قضائية.

8. يحق لمجلس الوزراء إلغاء قراره بإعلان منطقة التنظيم أو تشكيل مجلس تنظيم الإقليم أو إدخال أية تعديلات على ذلك القرار كلما وجد ذلك مناسباً.



❖ مخططات التنظيم: المسح التنظيمي

المادة 14– 1 :

يجب قبل البدء بتحضير أي مخطط تنظيم، تنظيم مخطط طوبوغرافي أساسي للمنطقة كما يجب بيان الحالة الراهنة للمنطقة، والأمور المترتب شمولها في مثل هذا المسح هي كما يلي:-

أ) وصف الموقع (الأوضاع الطوبوغرافية والجيولوجية الخ ...).

ب) المناخ (درجة الحرارة والغيوم والأمطار والرياح والرطوبة).

ج) تاريخ التطور الإعماري للمنطقة.

د) استعمال الأراضي (الاستعمال السكني والتجاري والصناعي والزراعي الخ ...).

ه) ملكية الأراضي.

و) قيمة الأراضي.

ز) خدمات المصالح العامة (المياه والمجاري والكهرباء).

ح) وسائل النقل (الطرق والسكك الحديدية والمطارات وحجم حركة السير الخ

ط) المواصلات (البرق، الهاتف، اللاسلكي الخ ...).

ي) المرافق العامة (المدارس، أماكن العبادة، الحوانيت، دور السينما وأماكن التنزه والمباني الحكومية).

ك) السكان (الجنس، نسبة السكان من حيث الأعمار، أنواع العمل، توزيع السكان من حيث واردات الدخل).

ل) الثروات الموجودة (الطبيعية والاقتصادية والبشرية والحيوانية الخ ...).

المادة 14– 2:

تقوم الدائرة بجميع أعمال المسح وكافة الدراسات المطلوبة على أن تقدم لجان التنظيم اللوائية والمحلية جميع المساعدات الممكنة بتقديم ما يطلب منها من معلومات ومساحين وأية مساعدة أخرى ممكنة.

❖ مخططات التنظيم الإقليمية:

المادة 15- 1:

تحضر مخططات التنظيم الإقليمية مع التعليمات الخاصة بها، حيثما تدعو الحاجة، من قبل الدائرة ويدعم مثل هذا المخطط بتقرير عن المسح مع الخرائط والمواد الإيضاحية الأخرى اللازمة لبيان الخطوط الرئيسية لبرنامج الأعمار لذلك الإقليم ومراحل تنفيذها. ويتوجب أن تكون هذه المخططات الأساس التي تبنى عليه المخططات الهيكلية المحلية كما يجب أن تتناول الأمور التالية:

أ) مواقع المدن والقرى الجديدة.

ب) توسيع أو تقييد نمو المدن والقرى الحالية.

ج) الصناعة وتشمل المعامل والمشاغل والمستودعات وكراجات مبيت السيارات.

د) التجارة والإدارة وتشمل المكاتب العامة والخاصة ومواقف السيارات والكراجات ضمن قطعة الأرض.

ه) المناطق السكنية وتشتمل على تعليمات تتعلق بمساحة قطع الأرض والكثافة والارتدادات والتهوية والإنارة وتجميع وتوقيع الأبنية على الأرض بالنسبة للجهات الأربعة.

و) المرافق العامة وتشمل الأسواق والحوانيت والمدارس وأماكن العبادة وقاعات الاجتماعات العامة والمسارح ودور السينما والمنتزهات بالنسبة لعدد السكان المطلوب تأدية الخدمات لهم.

ز) المباني والمنشآت الأخرى وتشمل الإشراف على ما يلي:

1. المساحة والارتفاعات والأبعاد.
2. خطوط البناء والارتدادات ومساحة الطوابق.
3. غاية وطبيعة استعمال الأبنية.
4. تصميم وألوان وأنواع مواد البناء المستعملة في الأبنية والأسوار والأسيجة.

5. عدد الأبنية التي يمكن إنشاؤها.
6. الأعمال المتوجب الحصول على رخصة عنها.
7. عدد شقق السكن في كل بناية.
8. عدد الغرف التي تشتمل عليها الشقق أو البناء.
9. تزويد المباني بصهاريج أو آبار لجمع ماء الأمطار.
10. الملاجئ ضد الغارات الجوية.
11. أماكن خاصة لمبيت السيارات.

ح) الساحات العامة والخاصة وتشمل تجميل المنطقة والأراضي الزراعية والبساتين والمناطق الحرجية والمنتزهات وأماكن حفظ الطبيعة وساحات الأرض والخلاء والمقابر والمحاجر والمناجم.

ط) المحافظة على المواقع والكهوف والأبنية والإنشاءات والتحف والبقايا القديمة مما له قيمة أثرية أو تاريخية أو معمارية.

ي) وسائل المواصلات وتشمل الطرق البرية والسكك الحديدية والمائية والجوية والمواقف العامة للسيارات.

ك) الطرق وتشمل:-

- أولاً – الأراضي المحفوظة وتعيين حقوق المرور العامة.
- ثانياً – إغلاق وتحويل الطرق الحالية وإغلاق وتحويل حقوق المرور العامة والخاصة.
- ثالثاً – إنشاء الطرق الجديدة وإحداث تغييرات في الطرق الحالية.
- رابعاً – خطوط الطرق وعرضها وتسويتها وإنشاؤها والوصول إليها والخروج منها (ويشمل تقييد الوصول إليها والخروج منها) وطبيعة الطريق وأبعادها العامة سواء في ذلك الجديدة والقديمة منها.
- خامساً – الأشغال المتعلقة بإنشاء أية طرق وتحسينها كإنشاء الأرصفة والجسور والعبارات ومصارف مياه الأمطار والتسييج والحواجز والملاجيء

والإنارة الصناعية والمقاعد والزراعة والمحافظة على الحشائش والأغراس والشجيرات والأشجار على مثل هذه الطرق أو بتخومها.

ل) المواصلات وتشمل التلغرافية والهاتفية واللاسلكية.

م) خدمات المصالح العامة وتشمل خدمات المياه والكهرباء وخطوط المجاري والمصارف والتصرف بالنفايات والمسالخ والقوى والإنارة.

نشر مخططات التنظيم الإقليمية:

المادة 16:

يترتب على المدير بعد صدور الأمر باعتبار أية منطقة، منطقة تنظيم إقليمية وبعد التشاور مع لجان التنظيم اللوائية والمحلية وخلال مدة لا تتجاوز السنتين من تاريخ هذا الأمر أن يقدم إلى لجنة التنظيم اللوائية المعنية مخططات التنظيم الإقليمي ويودع هذا المخطط مع التعليمات الخاصة به في مكتب لجنة التنظيم اللوائية ويباح الاطلاع عليه مجاناً للجميع ومن يهمه الأمر، وينشر إعلان إيداع مخطط التنظيم المذكور في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين ويعرض هذا الإعلان لمدة شهرين في مكتب لجنة التنظيم اللوائية وفي كافة مكاتب لجان التنظيم المحلية.

الاعتراض على مخطط الإعمار الإقليمي:

المادة 17-

1. يجوز لأي شخص ولاية سلطة أو مؤسسة رسمية أو أهلية ممن لهم مصلحة في ذلك تقديم اعتراضاتهم على مخطط التنظيم الإقليمي معنونة إلى رئيس لجنة تنظيم المدن اللوائية خلال مدة شهرين من إيداع مخطط

التنظيم الإقليمي المذكور أو خلال أية مدة أخرى تذكر في إعلان الإيداع. وتدعم الاعتراضات المقدمة حيثما أمكن بمخططات إيضاحية ووثائق ثبوتية.

2. تنظر لجنة تنظيم المدن باللواء في كل اعتراض قدم إليها ولها بمحض إرادتها دعوة من ترى من مقدمي الاعتراض لبيان وجهة نظرهم وترفع لجنة تنظيم المدن باللواء تواصيها بشأن هذه الاعتراضات إلى مجلس التنظيم الأعلى.

تصديق مخطط الإعمار الإقليمي ووضعه موضع التنفيذ:

المادة 18−

1. ينظر مجلس التنظيم الأعلى في تواصي لجنة تنظيم المدن اللوائية ويحق له بمحض إرادته الموافقة على المخطط بتعديل أو بدون تعديل ووضعه موضع التنفيذ ويكون قراره في ذلك نهائياً.
2. إذا أقر مجلس التنظيم الأعلى مخطط التنظيم الإقليمي ووضعه موضع التنفيذ ينشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية وجريدتين محليتين ويعرض في مكتب لجنة التنظيم اللوائية وفي مكاتب لجان التنظيم المحلية ويعتبر نافذاً من التاريخ الذي يعين في هذا القرار ويشترط في ذلك أنه إذا لم يعين تاريخاً لنفاذ مخطط الإعمار يوضع مخطط الإعمار موضع التنفيذ بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.
3. إذا قرر مجلس التنظيم الأعلى بعد النظر في الاعتراضات المقدمة إلى لجنة التنظيم اللوائية إدخال تعديلات على مخطط التنظيم الإقليمي فله أن يعيد إعلان إيداع المشروع لمدة شهر واحد لقبول الاعتراضات في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين ويعرض هذا الإيداع على مكتب لجنة التنظيم اللوائية ومكاتب لجان التنظيم المحلية، وتتبع الإجراءات المنصوص عليها في المادة (17) أعلاه بشأن تقديم الاعتراضات والنظر بها من قبل لجنة التنظيم اللوائية التي عليها تقديم تواصيها بشأن الاعتراضات المقدمة إليها.

4. ينظر مجلس التنظيم الأعلى في تواصي لجنة التنظيم اللوائية ويحق له بمحض إرادته الموافقة على المخطط ووضعه موضع التنفيذ بتعديل أو بدون تعديل ويكون قراره في ذلك نهائياً وينشر إعلان بقراره هذا في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين ويعرض في مكتب لجنة التنظيم اللوائية وفي مكاتب لجان التنظيم والسلطات المحلية.

ويعتبر نافذا في التاريخ الذي يعينه الوزير ويشترط في ذلك أنه إذا لم يعين الوزير تاريخاً لنفاذ مخطط الإعمار يوضع المخطط موضع التنفيذ بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان في الجريدة الرسمية.

5. تقوم لجنة تنظيم المدن اللوائية بإبلاغ قرار مجلس التنظيم الأعلى إلى مقدمي الاعتراضات على مخطط الإعمار الإقليمي.

❖ مخططات التنظيم الهيكلية:

المادة 19–

1. تنظم مخططات التنظيم الهيكلية للمدن في المملكة ويتوجب أن تشمل مخططات التنظيم الهيكلية على تعليمات وعلى تقرير عن المسح وعن أية وضعية أخرى يبين بشكل إجمالي أنواع استعمال الأراضي في منطقة مخطط التنظيم الهيكلي وعن طريق تطور الوضع الاقتصادي والنهوض بالمجتمع ومراحل تنفيذ مختلف أوجه الإعمار.
2. يجب أن يتناول مخطط التنظيم الهيكلي الأمور التالية:

أ) تحديد مواقع الطرق وإنشاء طرق جديدة وتعبيد الطرق الموجودة في ذلك الحي وتحويل اتجاهها وتوسيعها وإقفالها وتعيين عرضها وتعيين الأراضي المحفوظة لها وحقوق المرور العامة وإنشاء الطرق وتحسينها وتوسيعها

والدخول إليها والخروج منها وتقييد ذلك وتعيين طبيعة الطرق وأبعادها العامة.

ب) مجاري الصرف بما فيها المجاري العامة والمصارف وإنشاءات التنقية.

ج) مشروع المياه.

د) تحديد المناطق أو المواقع أو الأبنية التي يجوز تعاطي أو حظر تعاطي بعض الحرف والصناعات فيها والتي يتحفظ بها بالكلية للسكن أو الزراعة أو التحريج أو لأية غايات أخرى.

ه) فرض شروط وقيود بشأن مساحة الأرض التي يجوز البناء عليها والفسحة والارتدادات الواجب تركها حول المباني، وارتفاع ونوع المباني الذي يسمح بإقامتها في أية منطقة من المناطق أو في أية منطقة بالتخصيص.

و) تحديد الأراضي المخصصة للساحات العمومية والخصوصية والمناطق الطبيعية المحتفظ بها أو المخصصة لأية غايات عامة أخرى وتجميل المنطقة الأراضي الزراعية والمناطق الحرجية والمنتزهات والساحات والخلاء والمقابر والمحاجر والمناجم.

ز) الاحتفاظ بأرض كموقع للمطارات والمباني والمرافىء ومحطات سكك الحديد ومحطات الباصات وكراجات مبيت السيارات ومواقف السيارات والمباني العامة والمدارس والمستشفيات أو لأية خدمات عمومية أخرى.

ح) المباني والمنشآت الأخرى وتشمل مراقبة ما يلي:-

1) المساحة والارتفاعات والأبعاد.
2) خطوط البناء والارتدادات ومساحة الطوابق.
3) غاية وطبيعة استعمال البناء.
4) تصميم وألوان وأنواع مواد البناء المستعملة في الأبنية والأسوار والأسيجة.
5) عدد الأبنية الجائز إنشاؤها.
6) الأعمال المتوجب الحصول على رخصة عنها.
7) عدد شقق السكن في كل بناية.

8) عدد الغرف التي يجوز أن تشتمل عليها الشقة أو البناء.

9) تزويد المباني بصهاريج أو آبار لجمع مياه الأمطار.

10) الملاجيء ضد الغارات الجوية.

11) أماكن خاصة لمبيت السيارات.

12) البلاكين والشرفات والبروزات والأدراج الخارجية والأسوار.

ط) الصناعة وتشمل المعامل والمشاغل والمستودعات وكراجات مبيت وإصلاح السيارات وورش الحدادة والنجارة والبلاط وما يماثلها.

ي) التجارة والإدارة وتشمل المكاتب العامة والخاصة ومواقف السيارات ضمن قطعة الأرض.

ك) المناطق السكنية وتشمل الأنظمة والأحكام والتعليمات التي تتعلق بمساحة الأرض – وموضع البناء عليها والكثافة والارتدادات والتهوية والإنارة والتجميع وتوقيع الأبنية على الأرض بالنسبة للجهات الأربع.

ل) المرافق العامة وتشمل الأسواق والحوانيت والمدارس وأماكن العبادة وقاعات الاجتماعات العامة والمسارح ودور اللهو ودور السينما والمنتزهات كل ذلك بالنسبة لعدد السكان المطلوب تأدية هذه الخدمات لهم.

م) المحافظة على المواقع والكهوف والأبنية والموجودات والبقايا القديمة مما له قيمة تاريخية أو أثرية أو معمارية.

ن) فرض التزام على مالك أية أرض أو بناية بأن يمنح مالك أية أرض أو بناية مجاورة أو سلطة محلية حق المرور للمجاري أو المصارف أو أنابيب المياه أو مجاري مياه الأمطار أو الطرق المعلقة أو الأنفاق.

س) الاستئنافات التي يقدمها الأشخاص المتضررون من جراء رفض اللجنة المحلية منح موافقتها أو تقديم توصيتها بشأن أية مسألة من المسائل التي تتطلب منح موافقتها أو تقديم توصيتها بمقتضى هذا القانون.

ع) الموافقة على الشركات أو الجمعيات أو النقابات التي تضطلع بمشروع أو مشاريع سكان والشروط التي يترتب العمل بها حين القيام بمشاريع الإسكان الآنف ذكرها.

ف) الاحتفاظ بأراضي كمقابر والإشراف على المقابر ومراقبتها وإغلاق المقابر الحالية.

ص) تسجيل الأراضي المحتفظ بها للطرق أو للساحات العامة أو لأية غاية باسم الحكومة أو باسم أي مجلس بلدية أو مجلس محلي أو أية سلطة محلية أخرى.

ق) إزالة الأحياء القديمة والمزدحمة أو المتنافية مع مقتضيات التنظيم وإعادة تخطيطها وكيفية إنشائها وتنظيمها وتحسينها وفرض شروط خاصة لمنع إصدار رخص البناء في المناطق المذكورة.

إيداع مخطط التنظيم الهيكلي:-

المادة 20 :

يودع مخطط التنظيم الهيكلي مع التعليمات الخاصة به بقرار من لجنة التنظيم اللوائية بناء على توصية من لجنة تنظيم المدن المحلية وينشر إعلان الإيداع في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين ويعرض هذا الإعلان لمدة شهرين من تاريخ نشر إعلان إيداعه في الجريدة الرسمية في مكتب لجنة تنظيم المدن المحلية ويبلغ إعلان الإيداع حيثما أمكن إلى أصحاب الأراضي المشمولة بالمشروع.

الاعتراضات على مخطط التنظيم الهيكلي:

المادة 21-

1) يجوز لأي شخص ولأي سلطة أو مؤسسة رسمية أو أهلية ممن لهم مصلحة في ذلك تقديم اقتراحاتهم أو اعتراضاتهم على مخطط التنظيم الهيكلي

معنونة إلى رئيس لجنة التنظيم المحلية خلال مدة شهرين من تاريخ نشر إعلان الإيداع بالجريدة الرسمية أو خلال أية مدة أخرى تذكر في إعلان الإيداع وتدعم الاعتراضات أو الاقتراحات المقدمة حيثما أمكن بمخططات إيضاحية ووثائق ثبوتية.

2) تنظر لجنة التنظيم المحلية في كل اعتراض يقدم إليها وترفع تواصيها بشأنه إلى لجنة التنظيم اللوائية.

3) تنظر لجنة تنظيم المدن اللوائية في الاعتراضات المقدمة مع تواصي لجنة التنظيم المحلية عليها ولها بمحض إرادتها دعوة من ترى من مقدمي الاعتراضات للاستماع إلى وجهة نظرهم وترسل إلى مجلس التنظيم الأعلى الاعتراضات أو الاقتراحات مرفقة بتقرير عنها، وينظر مجلس التنظيم الأعلى في كل اعتراض بمفرده ويبلغ المعترض بواسطة اللجنة المحلية جواباً على اعتراضه متضمناً إما رفض الاعتراض أو الاقتراحات وإما إدخال تعديل على مخطط التنظيم على إثر تقديم الاعتراض أو الاقتراح.

4) يحق لمجلس التنظيم الأعلى بمحض إرادته الموافقة على مخطط التنظيم الهيكلي ووضعه موضع التنفيذ بتعديل أو بدون تعديل ويجوز له في حالة التعديل أن يعيد نشر المشروع لمدة شهر للاعتراض ويكون قراره في ذلك نهائياً وينشر في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين ويعرض في مكاتب اللجان اللوائية والمحلية ويعتبر مخطط التنظيم نافذاً بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان بالجريدة الرسمية.

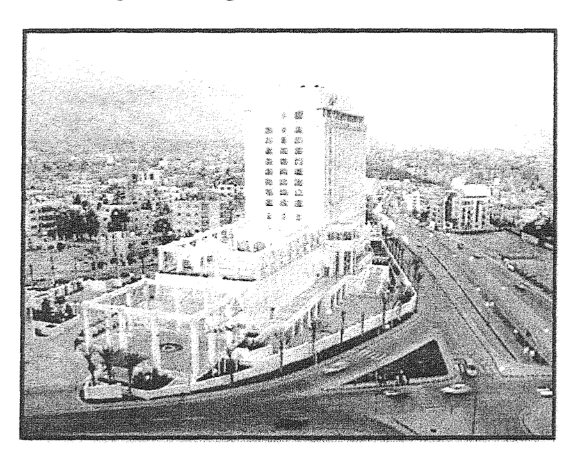
التصديق المؤقت على مخططات التنظيم الهيكلية:

المادة 22:

1) لمجلس التنظيم الأعلى صلاحية التصديق المؤقت على مخططات التنظيم الهيكلية كلها أو على أي جزء منها إذا اعتبر أن ذلك مناسباً وفي هذه الحالة يعتبر مخطط التنظيم المذكور كله كما ويعتبر أي جزء منه صدق عليه

بهذه الصفة مخطط تنظيم هيكلي أُعد ووضع موضع التنفيذ بمقتضى المادة (21) الفقرة (4) من هذا القانون وينشر إعلان – بالتصديق المؤقت بالجريدة الرسمية ويعتبر نافذ المفعول بمجرد نشره.

2) يترتب خلال سنة واحدة من التصديق المؤقت على مخطط التنظيم الهيكلي إيداع المخطط الهيكلي بمقتضى أحكام المادة (20) من هذا القانون تم تطبيق عليه ذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (21) منه فيما يتعلق بتقديم الاعتراضات والاقتراحات والنظر فيها إلى وضع المخطط موضع التنفيذ.



❖ **مخطط التنظيم التفصيلي:**

المادة 23:

1) بعد إقرار مخططات التنظيم الهيكلية للمدن ينظم مخطط تنظيم تفصيلي للأقسام المختلفة من مخططات التنظيم الهيكلية.

2) في حالة المدن الصغيرة أو القرى يحضر مخطط تنظيم هيكلي تفصيلي لهذه المدن والقرى.

3) (أ) يجوز للجنة المحلية في أي وقت من الأوقات أن تعد مشروع تنظيم تفصيلي لأية أرض واقعة في منطقة التنظيم التابعة لها أو أن توافق على تطبيق أي مشروع اقترحه جميع مالكي تلك الأرض أو أي فريق منهم بعد تعديله أو دون تعديل ولا يعمل بذلك المشروع إلا بعد اقترانه بموافقة لجنة اللواء التي يجوز لها أن ترفض الموافقة عليه ما لم تجر فيه التعديلات وتراعى بشأنه الشروط التي تستصوبها.

3) (ب) في حالة اختلاف وجهتي نظر اللجنة المحلية واللجنة اللوائية فيما يتعلق بأي مشروع تفصيلي قدم بموجب الفقرة السابقة يحال المشروع إلى مجلس التنظيم الأعلى الذي يكون قراره نهائياً.

4) يتضمن مخطط التنظيم التفصيلي تقريراً على المسح فيما إذا كان ذلك لازماً، وكافة المخططات والأمور الوصفية الأخرى اللازمة.

5) يجوز أن يشتمل مخطط التنظيم التفصيلي على الأمور المدرجة في المادة (19) الفقرة الثانية من هذا القانون كما يجب أن يشتمل بشكل خاص على الأمور التالية:-

أ) تعيين مواقع الحوانيت والأسواق والمدارس وأماكن العبادة وقاعات الاجتماع ودور السينما والمنتزهات.

ب) تعيين مواقع الطرق ومواقف السيارات ومحطات السكك الحديدية ومحطات الباصات والسيارات العامة والخاصة والمرافق العامة والخاصة.

ج) تعيين مواقع الأبنية وخطوط البناء والارتدادات والشكل والحد الأدنى لمساحة الأرض وطول واجهتها الأمامية والكراجات داخل قطعة الأرض ومواقع الأبنية ذات الاستعمالات الخاصة.

د) تعيين المناطق التي تفرض عليها الرقابة والقيود من الناحية المعمارية كالتصميم والمظهر الخارجي للأبنية وأنواع المواد المستعملة في إنشائها.

ه) تعيين المناطق التي يحظر فيها الإعمار والتطوير بصورة دائمة.

و) تعيين مواقع الأرض المنوي استملاكها إجبارياً كالأمور التالية:-

أولاً – أية أرض مخصصة على المخطط من أجل استغلالها لمصلحة الحكومة أو لمصلحة السلطة المحلية أو للمنافع العامة.

ثانياً – أية أرض تقع ضمن منطقة محددة على مخطط التنظيم الواسع أو لإعادة إعمارها أو أية أرض مجاورة لتلك المنطقة أو أية منطقة تحتاج إلى إعادة توزيع.

ثالثاً – أية أرض أخرى هي برأي لجنة تنظيم المدن المحلية خاضعة للاستملاك الإجباري تأميناً لاستعمالها للأغراض المبينة في المخطط.

6) يجوز أن يبين على مخطط التنظيم التفصيلي أية منطقة ترى اللجنة المحلية للتنظيم وبموافقة لجنة التنظيم اللوائية أنها في حاجة كلياً إلى تنظيم أو إلى إعادة تنظيم من أجل الغايات التالية:-

أ) إعادة تخطيطها على أسس حديثة بسبب قدمها أو بليها أو سوء تنظيمها.

ب) بقصد تغيير مواقع السكان والصناعات.

ج) بقصد تحقيق أية غاية من الغايات المبينة على المخطط.

7) لا تعين على مخطط التنظيم أية أرض من أجل الاستملاك الإجباري إذا كان من رأي لجنة تنظيم المدن المحلية ولجنة التنظيم اللوائية أن هذا الاستملاك سوف لا ينفذ خلال مدة سبع سنوات من تاريخ تصديق هذا المخطط.

8) إذا انقضت مدة سبع سنوات ولم تستملك لجنة تنظيم المدن المحلية قطعة الأرض المخصصة للاستملاك الإجباري فيحق لصاحب الأرض بأشعار خطي أن يطالب لجنة تنظيم المدن المحلية بإعادة الأرض إليه وتصبح الأرض المخصصة لهذا الاستملاك الإجباري فاقدة لهذه الصفة إذا انقضت مدة ستة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار ولم تعدها اللجنة المحلية لأصحابها.

إقرار مخطط التنظيم التفصيلي وإيداعه للاعتراض وتنفيذه:

المادة 24:

1) تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (20) من هذا القانون بشأن إيداع المشروع للاعتراض.
2) يجوز لجميع ذوي المصلحة في الأراضي أو الأبنية أو الأملاك الأخرى المشمولة بأي مشروع بمقتضى المادة (23) من هذا القانون سواء بصفتهم من أصحاب الأملاك أو بأية صفة أخرى أن يقدموا اعتراضاتهم عليه إلى مكتب اللجنة المحلية خلال شهرين من تاريخ نشر الإعلان بالجريدة الرسمية بإيداع ذلك المشروع أو خلال المدة المحدودة التي تعينها لجنة اللواء في أية حالة خاصة.
3) ترسل اللجنة المحلية جميع الاعتراضات إلى لجنة اللواء مرفقة بتقرير عنها وتنظر لجنة اللواء في كل اعتراض بمفرده وتبلغ المعترض بواسطة اللجنة المحلية جواباً على اعتراضه متضمناً إما رفض الاعتراض وإما إدخال تعديل على المشروع على إثر تقديم الاعتراض ويجوز للجنة اللواء في هذا الشأن طلب نشر إيداع المشروع لمدة شهر واحد.
4) يجوز للجنة اللواء بعد مرور المدة المعينة لتقديم الاعتراض على المشروع التفصيلي أن تقر وضع المشروع موضع التنفيذ.

5) إذا أقرت لجنة اللواء وضع المشروع موضع التنفيذ بمقتضى الفقرة (4) من هذه المادة ينشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين ويعد من دائرة البلدية إذا كان المشروع يشمل على منطقة بلدية وفي دائرة المجلس المحلي إذا كان المشروع يشمل على منطقة مجلس محلي أو في المكان الذي تعلق فيه عادة الإعلانات العمومية إذا كان المشروع لا يشمل على منطقة بلدية أو منطقة مجلس محلي وتودع نسخ من المشروع والخرائط كما أجازتها لجنة اللواء في مكتب اللجنة المحلية حيث يباح الاطلاع عليها لذوي الشأن.

6) يوضع المشروع موضع التنفيذ في التاريخ الذي تعينه لجنة اللواء ويشترط في ذلك أنه إذا لم تعين لجنة اللواء تاريخاً لنفاذ المشروع يوضع المشروع موضع التنفيذ بعد مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر إعلان في الجريدة الرسمية بإيداعه لدى مكتب اللجنة المحلية.

تعديل مخطط التنظيم:

المادة 25:

1) تطلب لجنة التنظيم اللوائية بتوصية من اللجنة المحلية من المدير إعادة النظر في أي مخطط إعمار هيكلي مقرر من أجل إجراء التعديلات أو الإضافات اللازمة إن وجدت مرة واحدة على الأقل في كل عشر سنوات ويقوم المدير بعمل المسح اللازم ويقدم تقريره إلى لجنة التنظيم اللوائية بشأن التعديلات أو الإضافات التي يرى إدخالها على المشروع.

2) إذا اقتنعت لجنة اللواء بضرورة وضع مشروع تنظيم تفصيلي من قبل أية لجنة محلية لأية أرض واقعة ضمن منطقة التنظيم يجوز لها أن تكلف تلك اللجنة المحلية بإعداد ذلك المشروع وتقديمه إليها والقيام بكل ما هو ضروري لتنفيذه في حالة اقترانه بموافقتها.

3) إذا تخلفت اللجنة المحلية عن تقديم المشروع بعد تكليفها بذلك وفقاً لأحكام هذه المادة وفي خلال المدة التي تحددها لجنة اللواء يجوز للجنة اللواء بموافقة الوزير أن تُعد المشروع التفصيلي بواسطة دائرة تنظيم المدن ويعتبر ذلك المشروع إيفاء بجميع الغايات المقصودة من هذا القانون أنه مشروع تفصيلي أعدته اللجنة المحلية.
4) ترسل لجنة اللواء نسخاً من المشروع المعد بموجب هذه المادة إلى اللجنة المحلية لإبداء مطالعتها بشأنه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استلامها نسخ المشروع ومن ثم يحال المشروع مع مطالعات اللجنة المحلية إلى مجلس التنظيم الأعلى التي يجوز لها أن توافق أو أن ترفض الموافقة عليه أو أن تعدله أو أن تضع ما تستصوب من الشروط بشأنه.
5) تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (24) من هذا القانون بشأن إيداع وإقرار وتنفيذ المشروع.

تصديق مخطط التنظيم المعدل:

المادة 26 :

تتخذ ذات الإجراءات المتبعة بعد إجراء التغييرات الضرورية بعد إقرار مخططات الإعمار الهيكلية والتفصيلية من نشر إلى نظر في الاعتراضات إلى وضع المخطط موضع التنفيذ عند إقرار أي تعديل لأي مخطط تنظيم وفقاً للإجراءات المتبعة لكل منها.

أحكام وشروط التنظيم:

المادة 27- (أ)

1) يرفق كل مخطط تنظيم بأحكام وشروط وتعتبر هذه الأحكام والشروط جزءاً لا يتجزأ من مخطط التنظيم ويراعى في وضعها أن تكون مسايرة للأحكام

والأنظمة النموذجية المقررة، على أنه يجوز وضع تلك الأحكام والشروط وسائر الأمور التنظيمية المتعلقة بها بموجب أنظمة تصدر بمقتضى هذا القانون بالإضافة إلى ما يتم إرفاقه من تلك الأحكام والشروط والأمور بمخطط التنظيم.

2) تشتمل الأحكام والشروط على أي أمر من الأمور التي تعتبر أنها ضرورية لتحقيق أهداف مخطط التنظيم وشؤون تنظيم المدن وخاصة الأمور التالية:-

- أولاً – الإدارة والإجراءات في الرقابة التنظيمية.
- ثانياً – تصنيف استعمالات الأراضي وتصنيف درجات مناطق استعمال الأراضي.
- ثالثاً – الشوارع وخطوط البناء.
- رابعاً – ارتفاع الأبنية.
- خامساً – عدد الطوابق ومساحة الطابق بالنسبة لمساحة الأرض.
- سادساً – المساحات والساحات حول الأبنية والإنارة الطبيعية.
- سابعاً – مواقف السيارات بالنسبة لمساحة البناء وطبيعة استعماله.
- ثامناً – الكثافة السكنية والتقسيم أو الإفراز.

المادة 27– (ب)

إنشاء الأبنية ويشمل:-

- أولاً – الإدارة والإجراءات في رقابة البناء.
- ثانياً – احتياجات المساحات الداخلية والإنارة والتهوية.
- ثالثاً – المتانة والمقاومة للأحوال الجوية والرطوبة.
- رابعاً – المجاري والأمور الصحية والآبار وصهاريج جمع مياه الأمطار.
- خامساً – تنسيق الأراضي وتجميلها وزراعتها.
- سادساً – مقاومة الحريق.

- سابعاً – البلكونات والشرفات والبروزات والأدراج الخارجية.

المادة 27– (ج):

الأشغال في موقع البناء وتشمل:–

- أولاً – المحافظة على حياة الناس أثناء التشييد.
- ثانياً – المحافظة على حياة العمال أثناء التشييد.
- ثالثاً – المحافظة على الأرصفة والشوارع.
- رابعاً – إزالة الأنقاض.

❖ مخططات تقسيم الأراضي:

المادة 28–

1) على الرغم مما ورد في أي قانون أو تشريع آخر لا يجوز لأي شخص أن يقسم أية أرض أو يسجل في سجل الأراضي أي تقسيم لأرض واقعة في منطقة تنظيم إلى قطع تقل مساحة أية قطعة منها عن عشرة دونمات مترية إلا بمقتضى مخطط تقسيم توافق عليه اللجنة المحلية وكل تقسيم لأرض واقعة في منطقة تنظيم وكل تسجيل يجري بشأنها خلافاً لأحكام هذه المادة يعتبر باطلاً سواء أكان هنالك مشروع تنظيمي مقرر أم لا طالما وأن المنطقة معتبرة منطقة تنظيمية وتعتبر جميع القرارات الصادرة عن اللجنة المختصة بهذا الصدد قطعية وغير خاضعة لأي طريق من طرق الطعن.
2) كل مخطط تقسيم بشأن أرض واقعة في منطقة تنظيم يجب أن يكون مطابقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المصدق لتلك المنطقة وغير قابل للطعن.

3) يجب أن يبين على مخطط التقسيم حدود قطعة الأرض التي من أجلها نظم هذا المخطط وكذلك الطرق المقررة على مخطط التنظيم التفصيلي للمنطقة التي تقع فيها هذه الأرض والطرق المقترحة وخطوط الارتفاعات المتساوية وأية أمور أخرى قد تطلبها لجنة تنظيم المدن المحلية من أجل التثبت من مطابقة مخطط التقسيم لمخطط الإعمار التفصيلي المقرر ويشمل ذلك كافة الأمور المدرجة والمنصوص عليها في الفقرة الخامسة من المادة (23) من هذا القانون.

4) يجوز لمالك أية أرض واقعة في منطقة ينطبق عليها مخطط تنظيم مقرر ويترتب عليه إذا ما كلفته اللجنة المحلية بإشعار أن يزود اللجنة خلال المدة المذكورة في الإشعار بمخطط تقسيم لتلك الأرض من أجل موافقتها عليها. ويشترط في ذلك أنه في حالة امتناع مالك أية أرض عن تنفيذ طلب اللجنة المحلية خلال المدة المقررة بالإشعار يجوز لها أن تعهد لمن تشاء أن يقوم بتحضير مخطط التقسيم المطلوب على نفقته المالك وتستوفى كافة الرسوم والتكاليف في مثل هذه الحالة بنفس الطريقة التي تستوفى فيها ضرائب البلدية.

5) يترتب أن تكون كل قسيمة من القسائم المبينة على مخطط التقسيم واقعة على طريق مقرر أو مقترح ينال موافقة اللجنة المحلية.

6) بغض النظر عما ورد في أي قانون آخر لا يسمح بتقسيم أية أرض مبنية أو خالية من البناء بشكل يخالف أحكام تنظيم المنطقة الواقعة بها.

تصديق مخططات التقسيم:

المادة 29–

1) تقدم كافة مخططات التقسيم من أجل تصديقها إلى لجنة تنظيم المدن المحلية.

2) إذا وافقت اللجنة المحلية على مخطط تقسيم تتخذ اللجنة المحلية الإجراءات لكتابة بيان على الصفحة الأولى موقَّع من رئيسها يفيد أن التقسيم هو وِفق مخطط التنظيم التفصيلي المقرر الذي ينطبق على المنطقة الواقعة فيها الأرض التي يتعلق بها مخطط التقسيم وأن التقسيم قد وافقت عليه اللجنة المحلية ويترتب بعدئذ على مأمور تسجيل الأراضي بناء على طلب يقدمه مالك تلك الأرض أن يسجل التقسيم الموافق عليه في سجلات الأراضي.

تعديل مخططات التقسيم:

المادة 30–

1) يجوز للجنة تنظيم المدن المحلية بعد إرسالها إشعاراً إلى مالك أية أرض يتعلق بها أي مخطط تقسيم تعلمه فيه بعزمها على تعديل أو إيقاف العمل بمخطط التقسيم المذكور أو الغائه وبعد أن تكون قد نظرت في أي اعتراض يقدمه إليها المالك خلال شهر واحد من تاريخ إشعاره بذلك، ان تعدل أو توقف العمل بمخطط التقسيم المذكور أو تلغيه.

2) إذا عدلت لجنة التنظيم المحلية مخطط التقسيم أو أوقفت العمل به أو ألغته بمقتضى الفقرة (1) من هذه المادة يترتب عليها أن ترسل إلى مأمور دائرة تسجيل الأراضي كتاباً بذلك الشأن موقعاً من رئيسها ويترتب على هذا المأمور حين استلامه ذلك الكتاب أن يتخذ التدابير اللازمة لإدراج القيود المقتضاه في سجلات الأراضي.

3) إذا وجدت قطعة أرض أو قِطع أراض غير منتظمة الشكل وبذلك لا تصلح لإقامة بناء مناسب عليها أو كانت مساحتها أقل من الحد الأدنى المسموح به فيحق للجنة المحلية عدم اعتبار قطع الأراضي المذكورة صالحة للبناء وأن تقوم سواء بنفسها أو بالاتفاق مع المالكين والمالكين المجاورين بعمل مخطط تقسيم لتلك الأراضي جميعها يكون مطابقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر ويترتب بعدئذ على مأمور تسجيل الأراضي بناء على طلب من اللجنة

المحلية موقّع من رئيسها أو طلب يقدمه مالك أو مالكو الأرض أن يسجل التقسيم في سجلات الأراضي وأن يلغي التسجيلات القديمة فيما إذا وجدت وتجرى تسوية على أساسه بين المالكين.

للجنة المحلية ان تخطط إلزامياً بعض المناطق:

المادة 31-

1) يجوز للجنة المحلية من حين لآخر أن تتخذ قراراً بموافقة لجنة اللواء بإعادة تخطيط أية منطقة لم يجر تخطيطها وِفقاً لأي مخطط تنظيمي مقرر ينطبق عليها أو بإعادة تخطيط أية منطقة كانت في الأصل قد خططت وِفقاً لمخطط تنظيم مقرر، إلا أنه لم يعد تخطيطها وِفقاً لأي تعديل أدخل على منطقة الإعمار المذكورة أو وِفقاً لأي مخطط تنظيم استعيض به عنه، فإذا اتخذت اللجنة المحلية مثل هذا القرار يترتب عليها أن تقوم بتحضير مخطط تنظيم للمنطقة المذكورة يتناول فيما يتناوله تخصيص قِطع أراضي (يُشار إليها فيما يلي بالقطع الجديدة) لجميع الذين يملكون أراضي في تلك المنطقة منفردين أو مجتمعين (ويُشار إلى هذه الأراضي فيما يلي بالقِطع الأصلية) التي تكون بسبب شكلها أو موقعها أو مساحتها أو لأي سبب آخر مطابقة لذلك المخطط المقرر أو التعديل الذي أُدخل عليه أو المخطط المقرر الذي استعيض به عنه حسبما تكون الحال، وتقع على أقرب ما يمكن في جوار القِطع الأصلية للمالكين الذين خصصت لهم تلك القِطع قبل اقتطاع أي قسم منها على أن لا تتجاوز نسبة الاقتطاع (25٪) من مساحتها لأية غاية من الغايات المعنية في قانوني التقسيم والاستملاك ومساوية في مجموع مساحتها بأقرب ما يمكن لمجموع مساحة القِطع الجديدة العائدة للمالكين الذين خصصت لهم قِطع الأراضي الجديدة باسم مالك أو بأسماء مالكي القِطع الأصلية الذين خصصت لهم وتسجيلها باسمه وبأسمائهم في سجلات الأراضي بالإضافة إلى الاقتطاع المذكور فيما يصبح في الإمكان إعادة تخطيط تلك المنطقة).

2) تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (24) من هذا القانون في إيداع الاعتراضات والنظر في إقرار المخطط ووضعه موضع التنفيذ.

الحد الأعلى لمدة الاستعمال المخالف:

المادة 32–

1) (مع مراعاة أحكام المادة (37) من هذا القانون) يجوز للجنة المحلية من حين لآخر بعد وضع أي مخطط من مخططات التنظيم موضع التنفيذ، ويترتب عليها، فيما إذا طلبت منها لجنة التنظيم اللوائية ذلك أن تعد قائمة بجميع الأبنية الواقعة في المنطقة التي يتناولها المخطط المذكور استعمالاً مخالفاً أو التي تعتبر من الأبنية المخالفة بسبب تنفيذ المخطط، وأن تقرر بموافقة لجنة التنظيم اللوائية، عملاً بأحكام هذه المادة الحد الأعلى للمدة (ويُشار إليها فيما بعد بالحد الأعلى للاستعمال المخالف) التي يجوز فيها بقاء استعمال تلك الأبنية كأبنية مخالفة أو بقائها كأبنية مخالفة حسب مقتضى الحال على أن لا تتجاوز هذه المدة عشر سنوات.
2) لدى إعداد القائمة المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة تشرع اللجنة المحلية في تعيين الحد الأعلى لمدة الاستعمال المخالف لكل بناية من الأبنية المدرجة في القائمة اخذه بعين الاعتبار جميع الظروف بما في ذلك ما يلي:-

أ) المدة التي يحتمل أن تبقى فيها كل بناية قائمة بالنظر لقدمها وحالتها.

ب) المدة التي يمكن فيها استثمار البناية اقتصادياً وجني إيراد اقتصادي منها.

ج) مدى الاستعمال المخالف وماهيته.

3) إذا عينت اللجنة المحلية بموافقة لجنة التنظيم اللوائية عملاً بالصلاحية المخولة لها بمقتضى الفقرة (2) من هذه المادة أقصى مدة لبقاء البناء المخالف من الأبنية المدرجة في القائمة تسري على تلك القائمة الأصول المتبعة في

مخططات التنظيم التفصيلية من نشر ونظر في الاعتراضات إلى وضع ذلك موضع التنفيذ كما لو كانت مخططاً تفصيلياً.

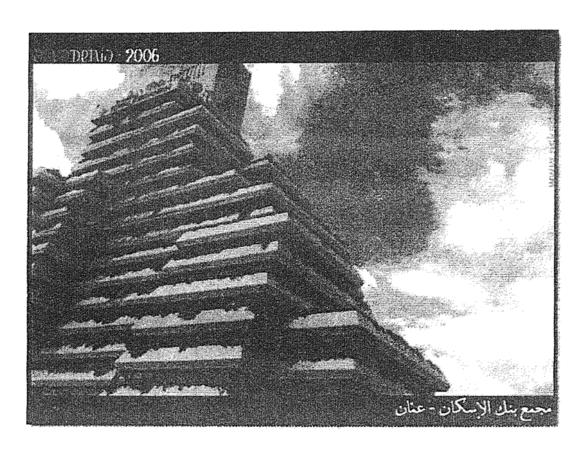
وينبغي أن يذكر في كل إعلان ينشر أن لجنة التنظيم اللوائية قد عينت الحد الأعلى لمدة الاستعمال المخالف بشأن الأبنية المدرجة في تلك القائمة وعلى اللجنة المحلية بالإضافة إلى ذلك أن تبلغ بإشعار كتابي كل مالك ورد اسمه في تلك القائمة المعلومات التي تتعلق بملكه.

4) بعد انقضاء الحد الأعلى لمدة الاستعمال المخالف لأية بناية من الأبنية المقررة وفاقاً لأحكام هذه المادة يبطل الاستعمال المخالف وتغير البناية المستعملة استعمالاً مخالفاً على وجه تصبح فيه مطابقة أو تهدم أو تزال حسب مقتضى الحال ولا يدفع تعويض إلى مالك تلك البناية بسبب إبطال استعمالها أو تغييرها أو هدمها أو إزالتها وفقاً لمقتضى الحال.

5) على الرغم مما ورد في الفقرة (4) من هذه المادة يحق للجنة المحلية إذا رأت ذلك ضرورياً وبعد الحصول على تفويض من لجنة اللواء أن تبلغ المالك قبل انقضاء الحد الأعلى لمدة الاستعمال المخالف للبناية المذكورة وفاقاً لأحكام هذه الفقرة إشعاراً كتابياً توعز إليه بإبطال استعمال تلك البناية استعمالاً مخالفاً وتغيير تلك البناية أو هدمها أو إزالتها حسب مقتضى الحال وإذا راعى المالك تلك مقتضيات الإيعاز المذكور يحق له الحصول على تعويض غير أنه يؤخذ بعين الاعتبار عند تقرير مقدار التعويض الأمر الواقع وهو أن البناية المخالفة كان لا بد أن تغيَّر أو تُهدم أو تُزال في مدة لا تتجاوز الحد الأعلى للمدة التي سمح باستعمالها فيها استعمالاً مخالفاً دون دفع التعويض.

المادة 33:

لا يجوز لأصحاب الحرف والصناعات مزاولة حرفهم وصناعاتهم في غير الأماكن المخصصة لتلك الحرف والصناعات وِفق المشاريع والأحكام التنظيمية المقررة.



مجمع بنك الإسكان - عمان

❖ رخص التنظيم والأبنية:

منح الرخص:

المادة 34–

1) لا يجوز الشروع ضمن مناطق التنظيم المعلنة في عمل يتطلب القيام به الحصول على رخصة ولا يجوز تنظيم أو إعمار أية أرض أو استعمالها استعمالاً لا يتطلب الحصول على رخصة إلى أن تصدر رخصة بذلك العمل أو التنظيم

أو الإعمار أو الاستعمال ولا تمنح مثل هذه الرخصة إلا إذا كانت مطابقة لهذا القانون والأنظمة الصادرة بموجبه ومخطط التنظيم الهيكلي والتفصيلي أو لمخطط التقسيم والأحكام والتعليمات التي تشكل جزءً لا يتجزأ منها.

2) يترتب أن يخضع أي إعمار لأرض أو إنشاء لبناء يقام في منطقة أُعلنت أنها منطقة تنظيم ولكن قبل تصديق مخطط إعماري، إلى رقابة مؤقتة على التنظيم والبناء ويشترط في هذه الرقابة المؤقتة أن تؤمن حسب رأي لجنة التنظيم اللوائية، إن الإعمار أو التشييد المقترح كيفما تكون الحال، لا يتعارض وأحكام وأهداف مخطط التنظيم الجاري وضعه أو الذي سيوضع في المستقبل.

3) يترتب أن يخضع أي تنظيم لأرض أو إنشاء لبناء يقام في منطقة أُعلنت أنها منطقة تنظيم ولكن لم يحضر لها مخطط إعماري إلى رقابة مؤقتة على التنظيم والبناء ويحق للجنة المحلية بموافقة لجنة اللواء أن تقرر عدم منع أي رخصة لمدة لا تزيد على السنة لأي إعمار في المنطقة المذكورة تقوم خلاله سلطات التنظيم المسؤولة بتحضير مخطط التنظيم لها.

4) تشمل كلمة (إعمار) في هذا القانون ما يلي:-

أ) إنشاء إي بناء أو إحداث تغيير فيه أو توسيعه أو تعديله أو هدمه.

ب) استعمال الأبنية والأرض لغاية غير الغايات المسموح باستعمالها (سواء أكان ذلك بالتخصيص أو لأن البناية أو الأرض واقعة في منطقة خاصة) بمقتضى مخطط إعمار مقرر تناول تلك البناية أو الأرض وبمقتضى أية رخصة صادرة بشأن تلك البناية أو الأرض وتشمل كذلك تغيير الاستعمال القائم للبناء أو الأرض.

ج) إنشاء المجاري والمصارف وحفر الترسيب وحفر الترشيح.

د) الحفريات والردم والتعبئة.

ه) إنشاء الطرق والأسوار والأسيجة وأي عمل هندسي وأعمال التعدين وأية أعمال أخرى سواء أكانت في باطن الأرض أو على سطحها.

و) جميع الإنشاءات والأعمال التي تتناول مظهر الأبنية الخارجية ويشمل ذلك الطراشة والدهان.

ز) تركيب حمام أو مرحاض أو مجلى أو مغسلة أو بالوعة في بناية موجودة.

ح) تركيب المصاعد الكهربائية في الأبنية القائمة.

ط) التهوية الميكانيكية والتدفئة الصناعية.

ي) استعمال أي أرض أو طريق أو أي جزء خارجي من البناء بقصد عرض الدعاية إلا أن كلمة إعمار لا تشمل الأمور التالية:-

1. أعمال الصيانة والتحسين غير الإنشائية داخل البناء.
2. إجراء أية أعمال من قِبل سلطة الطرق تتطلبها صيانة أو تحسين أية طريق إذا كانت هذه الأعمال ضمن حدود تلك الطريق.
3. إجراء أية أعمال من قِبل أية سلطة محلية أو حكومية الغاية منها مراقبة أو تصليح أو تجديد أية مجاري أو تمديدات أنابيب أو أسلاك أرضية أو أية أجهزة أخرى بما في ذلك قطع أي شارع أو أية أرض من أجل هذه الغاية.
4. استعمال أية أرض من أجل غاية زراعية في المناطق المخصصة لذلك.

طلبات الرخص:

المادة 35-

1) على كل شخص يرغب في تنظيم أو إعمار أية أرض أو إجراء أية عملية بناء يتطلب إجراؤها الحصول على رخصة أن يتقدم بطلب للحصول على رخصة إلى لجنة التنظيم المحلية أو إلى لجنة التنظيم المختصة حسب ما تكون الحال وفقاً للأنظمة والأحكام والشروط الموضوعة بموجب هذا القانون.
2) على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر يترتب على جميع الدوائر والمؤسسات العامة والخاصة والشركات المكلفة بتزويد الأبنية بالمياه والكهرباء والهاتف والمجاري العامة عدم إيصال تلك الخدمات لأي بناء أو تزويده بها وعلى

الجهات المعنية بإصدار رخص المهن والحرف عدم إصدار الرخص المذكورة لمزاولتها فيه قبل حصول المالك على إذن من لجنة التنظيم المختصة باستعمال ذلك البناء للغاية التي رخص إنشاؤه من أجلها.

الاستئنافات:

المادة 36–

1. يجوز لكل مَن تضرر من جراء إصدار ترخيص لغيره أو رفض اللجنة المحلية إصدار رخصة إعمار أو تنظيم أرض أو إجراء عملية بناء أو الحصول على تصديق يتطلبه أي أمر أو نظام أو أحكام أو شروط وضعت بمقتضى هذا القانون أو أنها وافقت عليه بموجب شروط معينة، وكان مَن رأى الطالب أو أي متضرر آخر أن قرار اللجنة يجحف بحقوقه فيجوز له حينئذ أن يطلب إلى اللجنة المحلية خلال شهر واحد من تاريخ تبليغه رفض منحها أن تحيل طلبه إلى لجنة التنظيم اللوائية ومن ثم يحال الطلب إلى اللجنة المذكورة مشفوعاً بمطالعات اللجنة المحلية ويكون قرار اللجنة اللوائية في هذا الشأن قطعياً وغير خاضع لأي طريق من طرق الطعن إذا جاء قرار لجنة اللواء مؤيداً لقرار اللجنة المحلية، وإذا اختلفت اللجنتان يحق للجنة المحلية طلب عرض الخلاف على مجلس التنظيم الأعلى خلال شهر واحد من تاريخ تبليغها قرار لجنة اللواء ويكون قرار مجلس التنظيم الأعلى قطعياً.
2. يجوز لرئيس اللجنة المحلية أو لأي ثلاثة أعضاء من أعضائها لا يوافق أولاً – يوافقوا على أي قرار تتخذه اللجنة المحلية بشأن طلب قدم للحصول على رخصة أن يطلب أو يطلبوا إلى اللجنة المحلية المذكورة إحالة ذلك الطلب إلى لجنة اللواء خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ صدور قرار اللجنة المحلية بشأنه ويكون القرار الذي تصدره لجنة اللواء بشأن منح الطلب المحال إليها على الوجه المذكور أو رفضه قطعياً وغير خاضع لأي طريق من طرق الطعن.

3. إذا تقدم شخص بطلب إلى لجنة التنظيم اللوائية ضمن اختصاصاتها من أجل الحصول على رخصة لإعمار أو تنظيم أرض أو إجراء عملية بناء أو الحصول على تصديق يتطلب أي أمر أو نظام أو أحكام أو شروط وضعت بمقتضى هذا القانون ورفعت لجنة التنظيم اللوائية الترخيص أو التصديق المطلوب أو أنها وافقت عليه بموجب شروط معينة وكان من رأى الطالب أو أي متضرر آخر أن قرار اللجنة يجحف بحقوقه فيجوز له حينئذ أن يطلب إلى اللجنة اللوائية خلال شهر واحد من تاريخ تبليغه رفض منحها أن تحيل طلبه إلى مجلس التنظيم الأعلى ومن ثم يُحال الطلب إلى المجلس المذكور مشفوعاً بالمطالعات اللازمة ويكون قراره قطعياً غير خاضع لأي طريق من طرق الطعن.

المادة 37:-

1. يجوز للجنة المحلية للتنظيم إذا كانت الأرض غير منتظمة الشكل أو شديدة الانحدار أو تأثرت أو تضررت من جراء مخطط إعمار أو تنظيم أن تخفض أي قيد في أحكام وشروط التنظيم لقاء رسوم إضافية تحدد بنظام على أن لا يتجاوز التخفيض.

   أ) 5٪ من النسبة المئوية من مساحة قطعة الأرض.
   ب) 5٪ من الارتفاع المسموح به.
   ج) 15٪ من الحجم.
   د) 10٪ من مقدار الارتدادات الخلفية.
   ه) ما مجموعه 10٪ من مقدار الارتدادات في الجانبين.

2. في غير الحالات ولغير الأسباب الواردة في الفقرة الأولى من هذه المادة يصدر مجلس الوزراء بتنسيب من الجهات المختصة نظاماً تحدد بموجبه:-

أ) الحالات التي يجوز فيها للجنة المحلية للتنظيم ترخيص الأبنية التي أُقيمت قبل صدور هذا القانون بشكل يخالف أحكام وشروط التنظيم المقررة والتخفيض اللازم لذلك في الأحكام والشروط المذكورة.

ب) تحديد مقدار الرسوم الإضافية الواجب استيفاؤها من صاحب البناء الذي تطبق عليه أحكام البند (أ) من هذه الفقرة.



إجراءات مراقبة الإعمار والأبنية وإخطارات التنفيذ:

المادة 38–

1. إذا تبين للجنة المحلية أو للجنة التنظيم اللوائية أن تعمير أي أرض أو إنشاء أي بناء جرى بدون رخصة أو خلافاً لمضمون الرخصة أو خلافاً للأنظمة والأوامر والتعليمات السارية المفعول أو خلاف لأي مخطط تنظيم و/أو إعمار مقرر فعندها تصدر اللجنة المعنية أو رئيسها أو أي موظف مفوض عنها إخطار تنفيذ لذلك المالك وشاغلها والمتعهد ومعلم البناء.
2. إذا صدرت رخصة لإعمار أرض أو بناء استناد إلى معلومات كاذبة ومضللة فللجنة التنظيم التي أصدرت الرخصة أن تقرر بطلانها وعندها يعتبر أي

إعمار أو أبناء جرى بموجب الرخصة التي بطلت أنه جرى بدون ترخيص إيفاء بالمقصود من هذه المادة ويرسل إشعار بقرار اللجنة هذا إلى الشخص الذي صدرت باسمه وتطبق أحكام هذه المادة فيما يتعلق بالإجراءات اللازمة لمراقبة الإعمار والأبنية.

3. إذا صدر إخطار بمقتضى هذه المادة فيجب أن يذكر فيه نوع الإعمار الذي جرى بدون رخصة أو خلافاً للرخصة أو الأنظمة أو الأوامر أو التعليمات أو مخططات الإعمار كما تذكر فيه الشروط التي تطبق ويجوز أن يشتمل الإخطار حسب مقتضى الحال على الخطوات الواجب اتخاذها خلال مدة معينة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ لأجل إعادة الأرض كما كانت قبل التعمير أو تأمين مطابقة ذلك للأنظمة أو الأوامر أو التعليمات أو الشروط ويجب أن يشمل الإخطار بشكل خاص على طلب إزالة أو هدم أو تغيير البناء أو الأشغال أو التوقف عن استعمال تلك الأرض والتوقف عن الاستمرار في عملية الإعمار وتشييد البناء.

4. إذا تقدم حامل الرخصة أو المرسل إليه الإخطار خلال المدة المعينة في الإخطار من أجل الحصول على إذن:-

أ) للإبقاء على الإعمار والأبنية والأشغال التي صدر بشأنها الإخطار وترخيصها.

ب) للاستمرار في استعمال الأرض التي صدر بشأنها الإخطار.

تنظر اللجنة في الطلب المقدم على ضوء الأنظمة والتشاريع ومخططات التنظيم المقررة فإذا قررت منح الإذن المطلوب بطل تنفيذ ذلك الإخطار غير أنه يشترط أن يظل مفعول أمر توقيف استمرار عملية بناء ساري المفعول إلا إذا قررت اللجنة إصدار الرخصة أو ترخيص الإعمار.

5. على الرغم مما ورد في أي قانون أو تشريع آخر يترتب على لجنة التنظيم التي أصدرت إخطار التنفيذ إزالة المخالفة عقب انتهاء المدة المعينة بالإخطار أو بعد تبليغ قرارها برفض الطلب المقدم بمقتضى الفقرة الرابعة أعلاه ويحق لها أن تدخل إلى الموقع إما بواسطة عمالها أو بواسطة متعهد لإزالة مخالفات الأبنية و/أو التنظيم في الحالات التالية:–

أ) التجاوز والتعدي على مخطط التنظيم المقرر وأحكامه وشروطه وأنظمة الأبنية.
ب) مخالفة شروط الرخصة من ناحية الارتدادات والكثافة والارتفاع وعدد الطوابق
ج) مخالفة شروط الرخصة فيما يتعلق بخطوط المجاري والصرف وحفر الترسيب والترشيح والتهوية والإنارة.
د) ان البناء ضعيف انشائياً يخشى سقوطه أو تصدعه.
ه) ان البناء واقع ضمن أملاك الدولة أو البلدية أو الأملاك العامة أو متعدياً أو متجاوزاً عليها.
و) البناء بدون رخصة إذا كان مخالفاً للأنظمة والأحكام والشروط ومخططات التنظيم.

6. يعتبر الإخطار قطعياً وغير خاضع لأي طريق من طرق الطعن.
7. إذا لم يقم الشخص الصادر بحقه الإخطار خلال المدة المحددة باتخاذ الإجراءات لتنفيذ مضمونه فلرئيس اللجنة المحلية أو المحافظ أو المتصرف حسب مقتضى الحال أو مَن ينوب عنهما أن يدخل إلى تلك الأرض أو ذلك البناء وينفذ مضمون الإخطار وتحصل المصاريف التي أُنفقت في سبيل تنفيذ ذلك من صاحب الأرض بالشكل الذي تحصل فيه الضرائب البلدية أو الحكومية.
8. إذا قضى الإخطار بالتوقف حالاً عن إقامة الإعمار أو إنشاء أية بناية في أية أرض أو إذا قضى باتخاذ الإجراءات فيما يتعلق باستعمال أو عدم استعمال أية أرض أو فيما يتعلق بإجراء أية عملية أخرى عليها أو سمح بإجرائها يبلغ

الإخطار إلى مالك الأرض القائم بالتعمير فيها أو إلى معلم البناء (وإذا خولف مضمون الإخطار يعتبر كل واحد منهم بدوره أنه ارتكب جرماً ويُعاقب لدى إدانته بغرامة لا تقل عن العشرين ديناراً وإزالة الأبنية المخالفة، وفي حالة الاستمرار بالمخالفة يُغرَّم بغرامة لا تقل عن الخمسة دنانير عن كل يوم يلي اليوم الأول الذي صدر فيه قرار الإدانة).

9. مع مراعاة ما ورد في الفقرة السابقة فإن إخطار التنفيذ يوقف الاستمرار في عملية البناء وينفذ فوراً بواسطة الشرطة.

10. إذا صدر إخطاراً إلى شخص ما وكان ذلك الشخص عند صدور الإخطار المالك للأرض المتعلق بها هذا الإخطار إلا أن هذا الشخص لم ينفذ الإخطار خلال المدة المعينة فعندئذ يغرَّم هذا الشخص لدى إدانته بغرامة لا تقل عن عشرين ديناراً لا تتجاوز المائتي دينار وبإزالة ما نص على إزالته أو هدمه بالإخطار وبحالة الاستمرار بالمخالفة بعد صدور الحكم بغرامة لا تقل عن خمسة دنانير عن كل يوم يلي صدور الحكم أو بالحبس لمدة لا تقل عن الشهر الواحد أو بكلتا العقوبتين معاً.

11. إذا تبين أن الشخص المتخذ بحقه الإجراءات الواردة في الإخطار بموجب هذه المادة أنه وقبل انتهاء المدة المحدودة في هذا الإخطار لم يعد المالك المسجل واخطر بذلك كتابه اللجنة المحلية أو لجنة التنظيم اللوائية قبل ثلاثة أيام من انتهاء المدة المعينة بالإخطار حسبما يكون الحال فعندئذ يحق له أن يطلب إلى المحكمة استدعاء الشخص الذي دخل العقار في ملكيته.

12. إذا تبين أن الإجراءات المطلوبة في الإخطار لم تنفذ بعد واستطاع المالك الأصلي أن يثبت أن المسؤول عن عدم تنفيذها كلياً أو جزئياً هو المالك الجديد وأنه أعلمه بواقع الأمر فعندئذ توجه المخالفة إلى هذا المالك الجديد وتعتبر وكأن إخطار التنفيذ قد وجه إليه.

13. يحق لكل من تضرر من جراء عدم إصدار إخطار تنفيذ لشخص مخالف بموجب هذا القانون أن يطلب إلى اللجنة المحلية إصدار مثل هذا الإخطار وإذا لم تصدر اللجنة المحلية هذا الإخطار خلال عشرة أيام يحق للمتضرر المذكور

الطلب من اللجنة اللوائية إصدار مثل هذا الإخطار ويعتبر هذا الإخطار كأنه صدر من اللجنة المحلية ويتبع به جميع الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون.

استمرار فعالية الإخطار:

المادة 39-

1. ان التقيد وتنفيذ ما ورد في الإخطار سواء كان ذلك فيما يتعلق:-

أ) يهدم أو يغير أي بناء أو أية أعمال.

ب) بالتوقف عن أي استعمال للأرض.

ج) بأية متطلبات أخرى وردت بالإخطار.

لا يلغى فعالية الإخطار.

2. إذا أُعيد بناء أية بناية كانت قد هدمت أو غيرت تنفيذاً لما ورد في الإخطار الصادر بشأنها تبقى فعالية ذلك الإخطار سارية المفعول بالنسبة لتلك البناية أو الأشغال الجديدة.
3. إذا عاد الشخص وقام بإعمار أية أرض أو تصليح بناء أو عاد وقام بإنشاءات كانت قد هدمت وغيرت تنفيذاً للمتطلبات الواردة في الإخطار دون مراعاة المتطلبات التي من أجلها هدم أو غير الإعمار الأصلي يعاقب لدى إدانته بغرامة لا تتجاوز المائتي دينار ولا تقل عن عشرين ديناراً وبغرامة إضافية لا تقل عن الخمسة دنانير عن كل يوم يلي صدور الحكم دون القيام باتخاذ الإجراءات المطلوبة بالإخطار ويتخذ بحقه نفس الإجراءات المطلوبة في المادة السابقة.



إجراءات اصدار رخص البناء:

1. إصدار رخصة بناء (إنشاء جديد):

❖ شروط استخراج رخصة بناء:

1) خطاب من المالك بطلب رخصة بناء.
2) صورة من صك الملكية مع الأصل للمطابقة.
3) تحديد حدود الأرض من قبل المالك (تمتير الأرض).
4) إذا كان الموقع المراد استخراج رخصة بناء له عبارة عن عقار قائم فيلزم:

أ) إحضار شهادة تصفية خدمات من كل من:

1. الكهرباء.
2. الماء.
3. الهاتف.

5) يجب أن تكون الأرض خالية من العوائق التي تعيق عملية التمتير.

شروط طلب شهادات إتمام البناء:

(1) إحضار رخصة البناء الأصلية.
(2) يجب أن يكون العمل مطابقا لما دوّن في البناء ومكملا من جميع الأعمال مع نظافة الشارع والأرض وإزالة المخلفات.
(3) إذا كان مقترضا من صندوق التنمية يجب إحضار العقد.

شروط استخراج رخصة ترميم:

(1) خطاب من المالك يوضح فيه الأعمال المراد ترميمها موجه لرئيس البلدية.
(2) صورة من الصك مع الأصل للمطابقة.
(3) إذا كان العقار مرهونا للصندوق (التنمية) يجب إحضار أصل إيصال التسديد.

الاشتراطات لإصدار رخص المساكن المتلاصقة 1 :

(1) يجب أن يكون كل مبنى من المباني المتلاصقة على شارع واحد لا يقل عرضه عن 15م، مع تأمين موقف سيارة لكل مبنى داخل حدود الملكية.
(2) يجب إلا يقل عرض أرض أي مبنى سكني متلاصق جهة الشوارع عن 10م. وفي حالة كون الشارع تجاريا فيجب الالتزام بأطوال القطع المحددة في المخططات المعتمدة.
(3) لا تقل مساحة أرض كل مبنى متلاصق عن 200م^2.
(4) يجب ألا يزيد التلاصق عن جهتين فقط للمبنى الواحد.
(5) يجب تطبيق نظام الارتدادات ونسبة البناء والارتفاعات حسب نظام البناء في المنطقة.

(6) يجب أن يكون حد التقسيم بين كل مبنى والآخر على خط مستقيم ومتعامد على حدة الشارع.

(7) يجب فصل الهيكل الإنشائي فصلا تاما لكل مبنى على حدة وعدم اشتراك المباني المتلاصقة في منور واحد كما يجب الفصل في جميع الخدمات (خزانات مياه أو الصرف.. وخلافه).

(8) يسمح بتلاصق المباني في حدود البلك المعتمد في المخطط ويشترط أن تكون السلالم داخلية كي يصبح كل مبنى وحدة سكنية مستقلة وفق الشروط المذكورة أعلاه.

(9) في حالة رغبة المالك فصل المبنى المتلاصق الواحد إلى وحدتين منفصلتين (أرضي وأول) فيجب ألا يزيد التلاصق عن مبنيين ولا يقل عرض أرضهما عن 20 م ولا تقل مساحة أرض المبنى المتلاصق الواحد عن (300م^2) ثلاثمائة متر مربع مع تأمين سيارة لكل وحدة سكنية داخل حدود الملكية.

إصدار رخصة البناء:

الخطوات الرئيسية لإجراءات إصدار رخصة البناء

(1) طلب الرخصة:

أ) تعبئة نموذج طلب الرخصة الخاص بذلك لدى البلدية الفرعية.

ب) صورة صك الملكية مصدقة أو إحضار الأصل للتصديق عليها.

ج) تفويض موقع من المالك والمفوض في حالة عدم إمكانية حضور المالك.

د) صورة من بطاقة الأحوال المدنية للمالك.

ه) ملف مناسب لحفظ أوراق الطلب.

(2) تقديم الملف بمحتوياته لمكتب الاستقبال في البلدية الفرعية وأخذ موعد لخروج المساح مع المالك (أو من ينوب عنه).

(3) الإجراءات المساحية:

أ) وقوف المساح على الطبيعة.
ب) إعداد التقرير المساحي وصرف كرت رخصة البناء.
ج) تزويد المالك بالتقرير المساحي وكرت رخصة البناء لإعداد المخططات على ضوء نظام البناء بالمنطقة والاشتراطات الخاصة والعامة للبناء.

(4) تقديم مخططات إبتدائية للمشروع معدة من قبل مكتب هندسي معتمد وذلك بمقياس رسم مناسب يوضح فكرة المشروع على أن تشتمل المخططات كحد أدنى على مايلي:

أ. موقع عام يوضح الموقع والشوارع والمباني المحيطة به والإرتدادات.
ب. جدول يوضح المساحة الكلية والمبنية ونسبة البناء والإرتدادات والمناسيب والاستعمالات.
ج. المساقط المعمارية.
د. الواجهات والقطاعات الرئيسية.
ه. منظور أو أكثر يوضح الشكل العام للمشروع وذلك للمواقع المطلة على الشوارع الرئيسية.

(5) إستلام المخططات الابتدائية بعد تدقيقها سواء باعتمادها أو بإبداء الملاحظات عليها لغرض إعداد المخططات النهائية للمشروع.

(6) تقديم مخططات تنفيذية معتمدة للمشروع بمقياس رسم مناسب من مكتب هندسي معتمد على أن تشتمل تلك المخططات كحد أدنى على مايلي:

أ. مخططات الموقع العام
ب. المخططات المعمارية.
ج. المخططات الإنشائية.
د. المخططات الكهربائية.

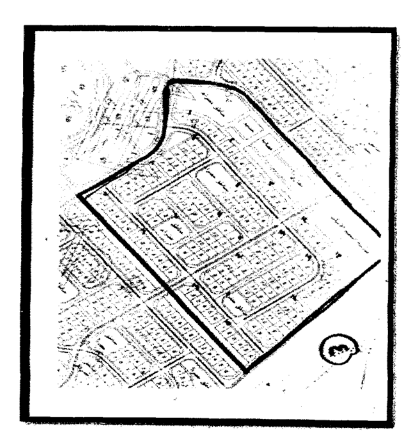
هـ. المخططات الميكانيكية.

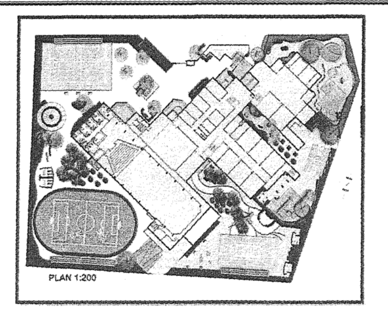
و. المخططات الصحية.

(7) تتم مراجعة المخططات التنفيذية وفق نموذج تدقيق المخططات ومن ثم حساب الرسوم المستحقة والحصول على إيصال الرسوم بعد تسديدها ومن ثم تعبئة نموذج رخصة البناء واستلام الرخصة بعد ذلك من أرشيف الرخص في الموعد المحدد.

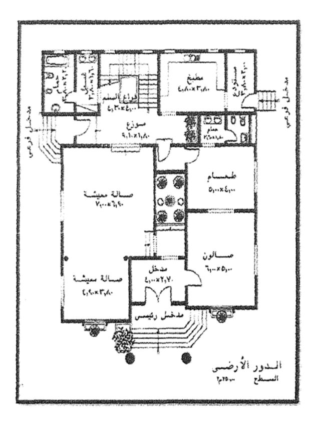
(8) يتم توجية المواطن إلى البلدية الفرعية التي يقع عقاره ضمن نطاقها والصادر منها كرت رخصة البناء لتصديق الرخصة الصادرة لعقاره من قبلهم ومتابعة التنفيذ وفق هذه الرخصة ومن ثم الحصول على شهادات إتمام البناء عند إكتمال البناء لإيصال الخدمات للعقار.

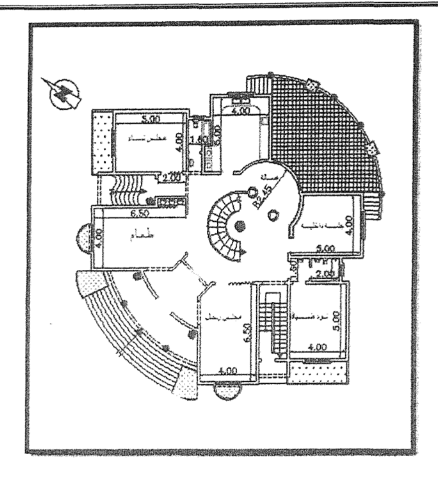
أ. نموذج لمخطط الموقع العام:



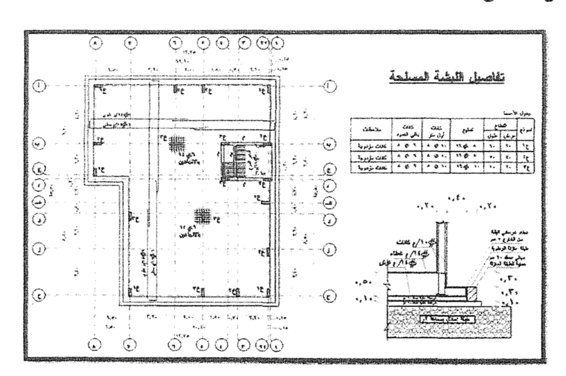


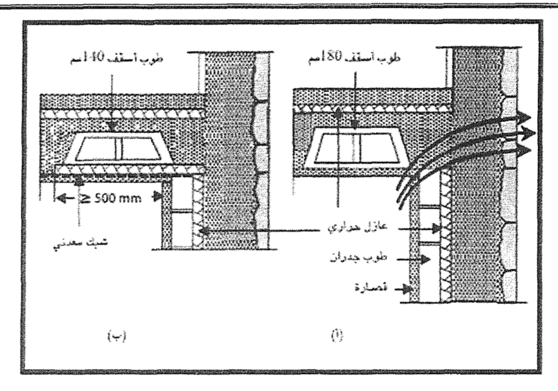
ب. نموذج للمخططات المعمارية:





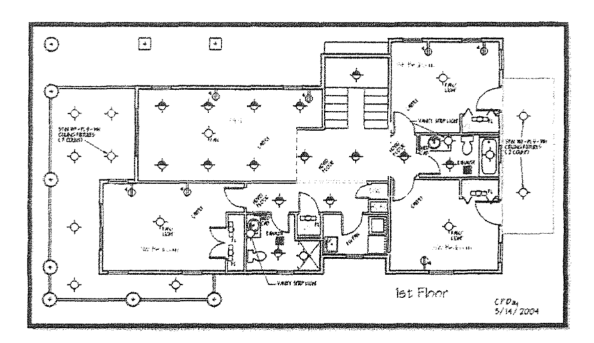
ج. نموذج للمخططات الانشائية:

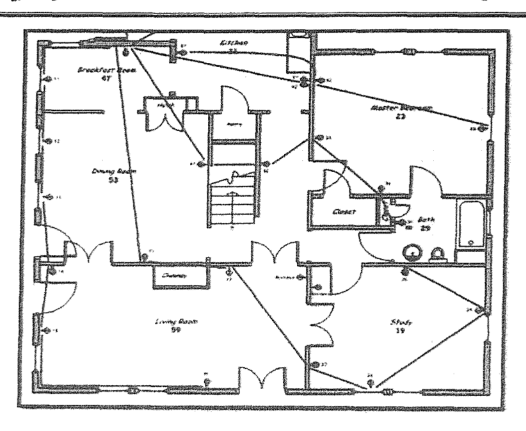


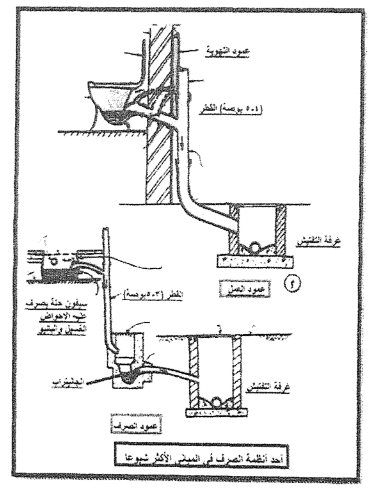


شكل يبين الجسور الحرارية عند مواضع التقاء الجدران الخارجية بالسقف وطريقة المعالجة للحد من الفقدان الحراري عبر هذه الجسور

د. نموذج للمخططات الكهربائية:

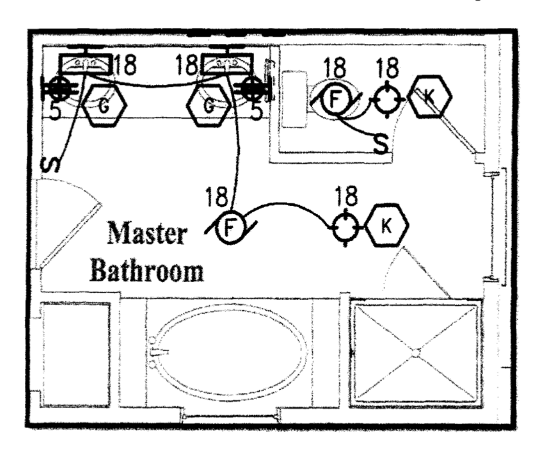






أحد أنظمة الصرف في المباني الأكثر شيوعا

ه. نموذج للمخططات الصحية:



❖ إصدار رخصة إضافة:

1) عند الرغبة في اضافة انشاءات جديدة للمبنى فعندئذ يتقدم المالك لمكتب الاستقبال في الامانة (البلدية ن المجمع القروي) ومعه المستندات الاساسية بالاضافة إلى ترخيص البناء السابق (او صورته في حالة عدم وجود الأصل) واخذ موعد لشخوص المختص معه أو من ينوب عنه ومن ثم يزود المواطن بالنموذج الخاص بذلك.
2) على المالك احضار مخطط مبدئي لاعتماده (إذا لزم الأمر).
3) ان يقوم المالك بأحضار شهادة تحمل اذا كانت الإضافة لادوار عليا أو مخططات البناء المعتمدة للمشروع.
4) تسلم جميع المستندات اعلاه مع المخططات النهائية لمكتب الاستقبال لإصدار الرخصة المطلوبة.

❖ تعديل لرخصة سابقة:

وفيها يتم اعتماد نموذج خاص ببيانات الموقع لترخيص السابق من قبل الامانة أو البلدية أو المجمع القروي ومن ثم تتبع نفس الاجراءات المتبعة لاصدار رخصة انشاء ابتداء من البنود السابقة.

❖ تجديد لرخصة سابقة:

(1) يتقدم المالك (أو من ينوب عنه) لمكتب الاستقبال في الامانة (البلدية) مصطحبا معه المستندات المطلوبة السابق ذكرها بالاضافة إلى رخصة البناء المراد تجديدها ويتم تحديد موعد لشخوص المختص معه على الطبيعة.
(2) يتم تعبئة نموذج خاص بذلك من قبل المختص.
(3) تقدم المستندات لمكتب الاستقبال لاستكمال اجراءات اصدار التجديد.

❖ رخصة تسوير:

(1) تقدم المستندات الاساسية المطلوبة لمكتب الاستقبال ويحدد موعد لشخوص المساح.
(2) يقوم المالك باستكمال النموذج الخاص ببيانات الموقع ومن ثم تقدم المخططات النهائية المطلوبة لاستكمال اجراءات اصدار الرخصة.

❖ رخصة ترميم مبنى قائم:

يتقدم المالك برخصة البناء السابقة بالاضافة للمستندات الاساسية (وتقرير فني حسب ماتقتضيه الحاجة) ويحدد موعد لشخوص المختص الذي يقوم بتعبئة النموذج الخاص بذلك ومن ثم يتم مراجعة مكتب الاستقبال بالمستندات المذكورة لاستكمال اجراءات الرخصة.

❖ رخصة هدم:

يتقدم المالك بمستندات الرخصة الاساسية ورخصة انشاء المبنى (اذا طلبت البلدية منه ذلك) وشهادة تصفية الخدمات ويتم تحديد موعد لمعاينة المبنى واستكمال النموذج الخاص بذلك وتقدم الاوراق لمكتب الاستقبال لاستكمال اصدار الرخصة.





الوحدة الثالثة

التعريفات والمصطلحات المتعلقة بقانون التنظيم

رقم 67 لسنة 1979

نظام الأبنية والتنظيم بمدينة عمّان



الوحدة الثالثة

التعريفات والمصطلحات المتعلقة بقانون التنظيم

رقم 67 لسنة 1979

نظام الأبنية والتنظيم بمدينة عمّان

مجموعة قوانين وأنظمة دائرة الأراضي والمساحة:-

اسم التشريع:

نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان نظام رقم (67) لسنة 1979.

صادر بالاستناد إلى أحكام المادة (67) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966.

المادة 1 –

يسمى هذا النظام (نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة 1979) ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2 –

يكون للألفاظ والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها بأدناه، إلا إذا دلت القرينة على غير ذلك.

اللجنة : لجنة تنظيم المدن المحلية.

الرئيس : رئيس اللجنة.

السكرتير : سكرتير اللجنة المحلية.

المهندس المصمم : الشخص المصرح له بمزاولة المهنة والموقع على مخططات المشروع.

المهندس المشرف : الشخص المصرح له بمزاولة المهنة الذي يعينه المالك للإشراف على تنفيذ الأعمال طبقاً للترخيص.

الحسابات الفنية : الحسابات المفصلة المنظمة من قِبل المهندس المصمم مبيناً فيها كفاءة ومتانة البناء من النواحي الفنية.

منطقة التنظيم : منطقة تنظيم عمان.

المالك : صاحب العقار المسجل في سجلات دوائر التسجيل أو وكيله العرفي أو الوكيل المفوض عنه أو متولي الوقف.

المكان العام : المكان المباح للجمهور دخولة أو التواجد فيه واستعماله بصورة عادية أو عرضية.

المنشىء : كل شخص يقوم بأي عمل من أعمال الإعمار وتشمل البنائين والمتعهدين المرخصين بمزاولة مثل هذا الإعمال.

طابق التسوية : الطابق أو الطوابق التي تقع تحت منسوب الطابق الأرضي.

القبو : طابق أو الطوابق التي تقع تحت مستوى قطعة الأرض الطبيعية من جميع الجهات.

: طابق أو جزء من طابق يكون على مستوى الطريق مباشرة وفي حال وقوع القطعة على طريقين بمستويين مختلفين يعتبر الطابق الأرضي ما كان على مستوى الطريق الأدنى منسوب.

السدة التجارية : الطابق الثانوي الذي يكون جزءاً من المحل التجاري ومتصلاً به مباشرة ويكون الوصول إليه من خلاله.

طابق الطياره (الروف) : الجزء من الطابق المرخص وفقاً لأحكام هذا النظام والذي يقع فوق آخر طابق مسموح به.

طابق السطح : الجزء من الطابق المرخص وفقاً لأحكام هذا النظام والذي يقع فوق آخر طابق مسموح به أو فوق طابق الطياره.

البناء الفرعي : البناء التابع لأي بناء رئيسي ويستعمل عادة لأغراض خدمة ذلك البناء.

السور : أي جداء أو حاجز من أي مادة ينشأ على حدود أي قطعة أرض.

الشرفة : أي جزء مكشوف الجانب أو الجوانب من البناء يكون مسقوفاً ومعرضاً بصورة دائمة للهواء والنور الطبيعي ويقع ضمن حدود قطعة الأرض.

شرفة مكشوفة : أية شرفة غير مسقوفة.

شرفة بارزة : أية شرفة معلقة ممتدة فوق شارع خارج حدود الأرض.

المنور : أي مساحة داخلية مكشوفة ضمن حدود البناء لتأمين الإنارة والتهوية لأقسام المبنى المطلة عليها.

البروز المعماري : أي جزء غير مستغل من البناء وتشمل الإطارات التجميلية أو الواقية من العوامل الجوية أو أحواض الزهور أو الحواجز ومصبات الشبابيك وصناديق الأباجور.

البروز التجاري : أي جزء من البناء يواجه ويغطي جزءاً من شارع.

مظلة تعريش : أي سقف لا تقل المساحة الفارغة فيه عن (50٪) منه.

مظلة واقية : أي سقف يواجه ويغطي جزء من شارع لأغراض الحماية من العوالم الجوية فقط

البناء العالي : البناء الذي يتجاوز ارتفاعه ثلاثة طوابق من منسوب الطريق أو الطريق الأدنى منسوباً في حال تعدد الطرق.

شقة : جزء من بناء مؤلف من عدة أجزاء متصلة أفقياً أو عامودياً ويشكل كل منها مسكناً مستقلاً.

البناء المتعدد الشقق : البناء المؤلف من ثلاث شقق أو أكثر.

البناء المنفصل : بناء مستقل غير متصل بأي بناء آخر من أي جهة فوق الأرض.

ارتفاع البناء : المسافة العامودية من متوسط مستوى رصيف الطريق (أو الطريق الأدنى منسوباً في حال تعدد الطرق المتاخمة للبناء) إلى أعلى نقطة من ظهر البناء.

ارتفاع الغرفة : معدل المسافة العمودية من أرضية الغرفة إلى معدل منسوب باطن السقف.

النسبة المئوية للبناء : نسبة مساحة البناء إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء عليها.

مساحة البناء : مساحة المسقط الأفقي لأي بناء بما في ذلك الإنشاءات المسقوفة المتصلة به ويستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات الواقية والأدراج الخارجية المكشوفة والخزانات ومواقف السيارات.

هيكل البناء : أي بناء منشأ قبل المباشرة بالأعمال التكميلية الداخلية والخارجية.

فئة الاستعمال : أي نوع من أنواع الاستعمال المقررة للأراضي والأبنية وفقاً للأحكام التنظيمية المتعلقة بها أو المخططات التنظيمية المصدقة.

المساحة الطابقية : مجموع مساحات المساقط الأفقية المسقوفة لجميع طوابق البناء ويستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات الواقية والأدراج الخارجية المكشوفة والخزانات ومواقف السيارات.

النسبة الطابقية : نسبة المساحة الطابقية إلى مساحة قطعة الأرض التي يقع البناء فيها.

الارتداد القانوني : الفناء غير المسموح البناء فيه الواقع بين خط البناء وحدود قطعة الأرض من جميع الجهات.

جدار مشترك : الجدار المشترك بين بنائين متجاورين مستقلين.

التصوينة : أي جدار أو حاجز من أي مادة على محيط سطح أو شرفة بقصد السلامة العامة.

الحفـــــرة الامتصاصية : الحفرة المخصصة لجميع المياه المستعملة والفضلات.

موقف السيارات : المساحة المخصصة لوقوف المركبات والسيارات على اختلاف أنواعها.

اللافتة التجارية : اللافتة التي توضع بقصد التعريف أو الدعاية أو الإعلان أو لأية مقاصد أخرى.

بناء المصنع : أي بناء مرخص للصناعة المرخصة قانوناً.

مستودع تجاري : أي بناء لخزن البضائع.

الرصيف : الجزء من الشارع المعد لمرور المشاة.

الطريق المحدود المنافذ : الطريف الذي لا يسمح بالدخول إليه أو الخروج منه إلا من أماكن معينة.

المادة – 3

تطبق أحكام هذا النظام على جميع الأراضي والأبنية ومشاريع الإعمار ضمن حدود منطقة التنظيم المقررة وترسي أحكامه على أي شخص طبيعي أو معنوي.

المادة – 4

أ) على كل منْ ينوي القيام بأي مشروع إعمار أن يقدِّم طلباً إلى اللجنة على النموذج الخاص بذلك للحصول على رخصة للقيام بهذه الأعمال يبين فيها اسم المهندس المصمم، وعلى هذا المهندس أن يقدِّم إلى اللجنة خمس نسخ مما يلي:

1. سندات الملكية التي تثبت حق المالك في التصرف بالأرض التي سيقوم عليها البناء.

2. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن 200/1 صادر عن مهندس مدني أو مساح مرخص يبين فيه موقع البناء المقترح إقامته والأبنية الموجودة وسعة واستقامة ومنسوب الشوارع المتاخمة لقطعة الأرض ومنسوب البلاط لطابق التسوية والطابق الأرضي ومناسيب المساحات الداخلية والجدران الاستنادية والأدراج وخطوط الارتفاعات وبيان اتجاه الشمال وخطوط المجاري والمناهل والحفرة الامتصاصية وبئر المياه والملجأ وأعماقها وأقيستها وانحداراتها وتوضيح مداخل ومخارج السيارات وأي أعمال أخرى داخل حدود قطعة الأرض.
3. مخطط معماري بمقياس لا يقل عن 100/1 للمساقط والمقاطع والواجهات لكامل البناء يبين فيه أنواع الاستعمال وأماكن الدخول والخروج وأية معلومات توضيحية أو تفاصيل معمارية أخرى.
4. مخطط إنشائي بمقياس لا يقل عن 100/1 للأساسات والأعمدة والجدران والأدراج والأسقف وأي تفاصيل إنشائية أخرى.
5. مخطط بمقياس لا يقل عن 100/1 للمساقط الأفقية للتمديدات الكهربائية والإنارة والهاتف (والتمديدات الميكانيكية إن وجدت).
6. مخطط بمقياس لا يقل عن 100/1 لتوصيلات تزويد البناء بالطاقة الكهربائية والتمديدات الهاتفية وأعمال تصريف المجاري العامة.
7. مخطط بمقياس لا يقل عن 100/1 للتمديدات الصحية مبيناً عليه وسائل صرف المياه العادمة.
8. مخطط بمقياس لا يقل عن 200/1 لميلان السطح يبين فيه تجاهات صرف مياه الأمطار والثلوج ووسائل التصريف وأحجامها.
9. حسابات نموذجية لأعمال الخرسانة المسلحة مع بيان مقدار تحمل التربة والأساسات.
10. مخطط بمقياس لا يقل عن 50/1 يبين فيه الملجأ وتفاصيله.
11. مخطط بمقياس لا يقل عن 50/1 يبين فيه الحفرة الامتصاصية والتحليلية إن وجدت وتفاصيلها.

12. مخطط بمقياس لا يقل عن 50/1 يبين فيه بئر المياه وتفاصيله.
13. مخطط بمقياس لا يقل عن 20/1 يبين فيه مقاطع الأسوار وتفاصيلها.
14. جدول يبين فيه مساحات البناء المراد إنشاؤه ومجموع تلك المساحات.
15. أية معلومات أخرى تراها اللجنة ضرورية.

ب) يستثنى من تقديم مرفقات الترخيص الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة المساحات الإضافية لبناء مرخص سابقاً على أن لا تزيد تلك المساحات الإضافية عن (60) متراً مربعاً ولمرة واحدة فقط على أن تقدم ضمن مخطط جزئي من ثلاث نسخ.

المادة – 5

أ) على اللجنة أن تصدر قرارها خطياً بالموافقة على الترخيص أو تعديل الطلب أو رفضه خلال (30) يوماً من تاريخ استلام الطلب ويبلغ القرار إلى المالك بالوسيلة التي تراها اللجنة مناسبة، وإذا انقضت المدة المشار إليها دون أن تصدر اللجنة قرارها بشأن طلب الترخيص فيعتبر ذلك رفضاً له.

ب) لطالب الترخيص الاعتراض على قرار اللجنة بواسطتها إلى اللجنة اللوائية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه رفض الطلب أو تعديله.

ج) يصدر الترخيص بعد دفع الرسوم المقررة وِفق أحكام هذا النظام.

د) للجنة أن تعفي كلياً أو جزئياً من الرسوم المقررة وِفق أحكام هذا النظام الأبنية التي تقام لغايات دينية أو خيرية.

ه) إذا لم يباشر المالك بالإعمار وِفقاً للترخيص خلال سنة من صدوره يعتبر الترخيص لاغياً.

و) إذا لم ينته إنشاء البناء بصورة صالحة للاستعمال خلال خمس سنوات من تاريخ إصدار الرخصة يستوفى من المالك مبلغ يعادل (25٪) من رسوم الترخيص المعمول بها عند طلب التجديد عن كل سنة تلي ذلك مقابل تجديد الرخصة.

المادة 6-

أ) على المهندس المصمم أن يختبر تربة الأرض التي سيقام عليها البناء لمعرفة وتحديد قدرة تحملها للضغوط والأثقال وإعداد الحسابات الفنية الإنشائية التي سينفذ الإعمار بموجبها بما في ذلك الأساسات والأعمدة والجدران الحاملة والاستنادية والجسور والأسقف.

ب) عند إقامة بناء قريب من خطوط مجاري أو شوارع أو أبنية قائمة على المهندس المصمم أن يتخذ الاحتياطات اللازمة لضمان سلامة البناء المنشأ والمبنى المجاور وخطوط المجاري والشوارع وأية إنشاءات أو أعمال أخرى قد تتأثر من الأعمال الهندسية لإقامة ذلك البناء.

المادة 7 –

على المهندس المشرف أن يبلغ اللجنة خطياً عند حصول أية مخالفة لشروط الترخيص للبناء الذي يشرف عليه موضحاً نوع المخالفة وموقعها.

المادة 8 –

يجب أن تكون خطوط خدمات المياه والمجاري والهاتف والكهرباء في المناطق التجارية والصناعية والسكنية لقطاعات سكن (أ، ب، جـ) ضمن خندق تحت مستوى الشارع وداخل حدود أرض المالك طبقاً للمواصفات العامة المقررة لكل منها.

المادة 9 –

على الفنادق الكبيرة والمستشفيات ودور السينما والمسارح ومخازن ومستودعات التبريد الكبيرة وأي مبانٍ كبيرة تقتضي طبيعة استعمالها استمرارية توفر التيار الكهربائي، تركيب مولدات احتياطية ذاتية التشغيل لمواجهة المتطلبات الضرورية للمبنى، وفقاً للتعليمات والمواصفات التي تحددها اللجنة.

المادة 10 –

على مشغل البناء أن يحافظ على نظافته من الخارج بما في ذلك دهانه وقصارته وطراشته وفقاً للتعليمات التي تصدرها اللجنة وإذا امتنع مشغل البناء عن القيام بأي من تلك الأعمال فللجنة أن تقوم بذلك نيابة عن مشغل البناء وتحصيل النفقات والتكاليف مضافاً إليها (25٪) نفقات إدارية بالطرق القانونية.

◆ **من الكودات العربية والمواصفات الفنية العامة لتنفيذ المباني:**

المقدمة الموحدة للكودات العربية والمواصفات الفنية العامة لتنفيذ المباني

انطلاقا من الأهداف التي ترمي إليها جامعة الدول العربية والتي من أهمها توحيد الجهود العلمية والعملية المبذولة في كل بلد من البلدان العربية ووضع أسس مشتركة تسهل التعامل وتبادل الخبرات بين المعنيين في القطاعات المختلفة، ومن هذا المنطلق رأى مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب ضرورة توحيد الجهود المبذولة في هذا السبيل.

وبناءا على قرارات المجلس المتعددة والمتعلقة بتوحيد الكودات والمواصفات الفنية العامة لتنفيذ المباني، فقد تم اعتماد مجموعة من الكودات العربية بوصفها كودات الأساس، وتم وضع منهجية توضح الكيفية التي يتم إعداد الكودات بموجبها، بحيث تقوم الدولة التي اعتمدت كودتها بإعداد الكودة العربية الموحدة في ذلك المجال.

وعملا بالمنهجية المشار إليها أعلاه فقد تم إعداد الكودات العربية بعد أن تم استلام ملاحظات الدول العربية على كودة الأساس وتولى فريق من الدول المعنية الرد على تلك الملاحظات بشكل موضوعي يتناسب مع المنهجية الموضوعة والفترة الزمنية المتاحة، وتم إقرار المواصفات والكودات من قبل المجلس بناءا على توصية من اللجنة الفنية العلمية الاستشارية واعتماد المكتب التنفيذي لها.

وإذ يضع المجلس هذه المواصفات والكودات بين أيدي المهندسين العرب ليرجو أن تسهم هذه الكودات والمواصفات في توحيد المفاهيم ورفع مستوى الجودة وكفاءة التصميم والتنفيذ في المنشآت المختلفة. كما يرجو تزويده بأية ملاحظات عليها تساعد على تطويرها مستقبلا.

وبهذه المناسبة يتقدم المجلس بالشكر والتقدير لجميع من ساهموا في إعداد الكودات والمواصفات ومن شاركوا في دراستها ووضع ملاحظاتهم عليها.

تم إعداد هذه الكودة من قبل المختصين في مركز بحوث البناء التابع للجمعية العلمية الملكية بموجب الاتفاقية المعقودة بين مجلس البناء الوطني الأردني بصفته الفريق الأول والجمعية العلمية الملكية بصفتها الفريق الثاني.

ممثل الفريق الثاني	ممثل الفريق الأول
د. خالد كحّاله	م. نهى جمعة
هيكلية	هيكلية اللجنة الفنية
مجلس البناء الوطني الأردني	لكودات البناء الوطني الأردني

أولاً: تعريفات ومصطلحات

(1) أنبوبة الانزلاق (Sliding Pipe):

هي عنصر مخصص للحركة يؤمن في الفراغ طريقا للانتقال العمودي باتجاه الأسفل فقط بالانزلاق على أنبوبة مثبتة ضمن ذلك الفراغ.

(2) أنف الدرجة أو البسطة (Nose):

هو الخط المكون للطرف الحر لأي منها.

(3) (البسطة) الصدفة (Landing) :

هـي أي سـطح مسـتو يوصـل بـين درجـة أو مجموعـة درجـات وبـين درجـة أو مجموعة درجات أخرى أو بين درجة أو مجموعة درجات وبين سطح مستو أو مائل ولا تشكل جزءا من هذا السطح.

(4) خط الميلان (Inclination Line) :

هـو الخـط المسـتقيم الـوهمي الـذي يوصـل بـين أنـوف الـدرجات الموجـودة في شاحط واحد، كما يعني الخط المستقيم الذي يكونه وجه المنحدر أو أي جزء منه.

(5) الدرج (Stair):

هـو عنصـر مخصـص للحركـة مكـون مـن سـطوح مسـتوية متتاليـة تختلـف مناسـيبها بشـكل تـدريجي، ولا تزيـد زاويـة ميلانهـا عـن (50 درجـة) ويـؤمن في الفـراغ طريقاً للانتقال من ستوى الى آخر.

(6) الدرج المشترك (Common Stair):

هو كل درج يؤمن سبيل خروج أو انتقال لأكثر مـن شـقة واحـدة أو لأكثـر مـن عشرة أشخاص.

(7) درج الهرب (Escape Stair):

هـو كـل درج يكـون جـزءا مـن إحـدى سـبل النجـاة حسـب متطلبـات السـلامة العامة والوقاية من الحريق.

(8) الدرج الخاص (Private Stair):

هو كل درج موجود ضمن وحدة سكنية واحدة أو ضمن جزء من مبنى لا يزيد عدد شاغليه عن عشرة أشخاص، ويكون استخدامه مقصورا على شاغلي الوحدة السكنية أو ذلك الجزء من المبنى.

(9) الدرج المتحرك (Escalator):

هو كل درج يمكن تحريك درجاته آليا ويكون وسيلة صالحة للإنتقال من مستوى معينة الى مستوى مختلف عنه سواء أكان ذلك في حالة حركته أم سكونه.

(10) الدرجة المستدقة – المتناقصة(Tapered Step) :

هي كل درجة لا يكون أنفها موازيا لانف الدرجة أو البسطة التي تقع فوقها.

(11) الدهليز (Passage):

هو فراغ الحركة الواقع بين مدخل البناء وأي فراغ وظيفي يأتي موقعه بعد المدخل مباشرة إذا قل عرض فراغ الحركة ذلك عن (40) بالمائة من طوله.

(12) الردهة (Lobby):

هو فراغ الحركة الواقع بين مدخل البناء وأي فراغ وظيفي يأتي بعد المدخل إذا زاد عرضه عن (40) بالمائة من طوله.

(13) الرواق (Gallery):

هو ممر يقع أمام صف واحد من الحجرات أو صف واحد من مداخل الشقق، ويكون مفتوحا على ساحة أو فراغ خارجي.

(14) زاوية الميلان (Angle of Inclination):

هي الزاوية بين خط الميلان لدرج أو منحدر وبين الخط الأفقي.

(15) الزحلوقة (Skid):

هي عنصر مخصص للحركة ويؤمن في الفراغ طريقا للانتقال الى أسفل بالانزلاق على سطح مائل مثبت ضمن ذلك الفراغ.

(16) السلم (Ladder):

هو عنصر مخصص للحركة مكونة من قضبان أو سطوح مستوية متوازية ومتتالية تختلف مناسيبها بشكل تدريجي وتزيد زاوية ميلانها على (50 درجة) ويؤمن في الفراغ طريقا للانتقال من مستوى إلى آخر.

(17) الشاحط – القلبة (Flight):

هو مجموعة الدرجات المتتالية التي لا تعترضها بسطة.

(18) الفراغ المخصص للأجسام الثابتة والأجسام القابلة للحركة في حالات خاصة:

هو الفراغ الذي يغلب إشغاله بأجسام تبقى في موضعها لا تنقل الا في حالات خاصة.

(19) الفراغ المخصص لمزاولة الأنشطة:

هو الفراغ الذي يغلب استغلاله في أعمال محددة ذات طابع إنتاجي او ترفيهي او حياتي أو غير ذلك، ويسمى الفراغ الإيجابي (Positive).

(20) الفراغ المخصص للحركة:

هو الفراغ الذي يغلب استعماله لإغراض الوصول أو التنقل أو الخروج، ويسمى الفراغ السلبي (Negative).

(21) الفراغ الميت (Dead Space):

هو الفراغ الذي لا يمكن تخصيصه لأي من الأغراض الواردة في البند (18، 19، 20).

(22) المرقاة – القائمة (Riser):

هي السطح الرأسي للدرجة، ويقاس ارتفاعها بالمسافة الرأسية بين موطئين أو بين موطئ وبسطة.

(23) بئر المصعد (Lift Shaft):

هو كل حيز مخصص للحركة يؤمن طريقا للانتقال الرأسي بأجهزة آلية.

(24) الممر (Corridor):

هو فراغ مخصص للحركة لا يزيد عرضه عن (40) بالمائة من طوله.

(25) المنحدر(Ramp):

هو عنصر مخصص للحركة، ذو سطح مائل باتجاه الحركة، ويؤمن طريقا للانتقال من مستوى إلى آخر.

(26) الموطئ – الدعسة – النائمة للدرج (Tread):

هو السطح الأفقي للدرجة، ويقاس عمقه بالمسافة الأفقية بين انف الدرجة وأنف الدرجة أو البسطة التي تليها.

(27) الوحدة القياسية:

هي وحدة تم اعتمادها لأغراض هذه الكودة واعتبرت مساوية ل (0.3) مترا.

ثانياً: تصنيف المباني

أ) تصنف المباني لإغراض تحديد متطلبات الفراغ حسب استعمالاتها طبقا لما يلي:

(1) المباني الإدارية والمكاتب

(2) المباني التجارية

(3) مباني التجمعات العامة

(4) المباني التعليمية

(5) مباني الرعاية والمباني الصحية

(6) المباني الزراعية

(7) المباني السكنية

(8) المباني الصناعية

(9) المباني متعددة الاستعمالات

(10) المباني المؤقتة

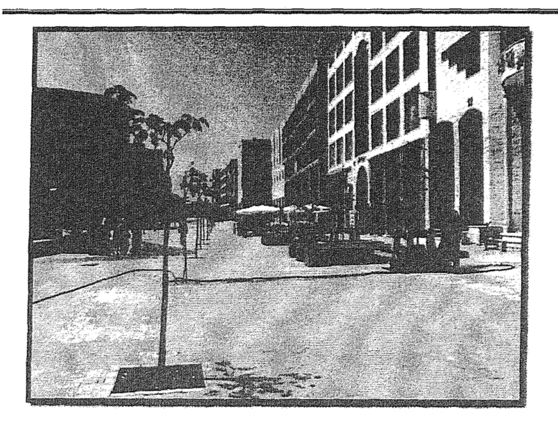
(11) المباني ذات الاستعمالات الأخرى

ب) يسري هذا التصنيف على المباني القائمة أو التي تحت الانشاء، ويتم التصنيف بناء على طبيعة استعمال البناء فقط، دون اعتبار للغرض الذي تم ترخيصه لاجله، أو للمنطقة التي تم إنشاؤه فيها.

ج) المباني الإدارية والمكاتب، هي المباني أو أجزاء المباني التي تستعمل لأغراض تقديم خدمات إدارية أو فنية أو مالية أو سياحية أو تجارية شريطة ألا يتم فيها تبادل بضائع أو حاجيات بكميات توجب الحاجة الى التخزين. وتشمل ضمن ما تشمله الدوائر الحكومية، والمراكز الأمنية، والبنوك، ومكاتب الخدمات الفنية والتجارية، المختبرات، ومحطات الإذاعة والتلفزة، ....الخ.

د) المباني التجارية، هي المباني أو أجزاء المباني المستعملة للأغراض التجارية بحيث يتم فيها عرض وتبادل البضائع والحاجيات بشكل واسع وبالتعامل مباشرة مع الجمهور، مثل الأسواق التجارية والدكاكين والمعارض التجارية ... الخ، كما تشمل المستودعات الخاصة بها.

ه) مباني التجمعات العامة، هي المباني أو أجزاء المباني التي يؤدي استعمالها الى تجمع للأفراد فيها يزيد على (50) شخصا، مثل أماكن العبادة، وقاعات المحاضرات، والمسارح، ودور السينما، والمطاعم، والصالات الرياضية، وأماكن اللهو، والمتاحف، والمكتبات، ومحطات المواصلات المركزية....الخ.



و) المباني التعليمية، هي المباني أو أجزاء المباني التي تستعمل للأغراض التعليمية لما يزيد على (12) ساعة أسبوعيا، وكذلك التي تستعمل لإغراض الرعاية اليومية لما يزيد على (6) أطفال.

ز) مباني الرعاية والتأهيل والمباني الصحية، هي المباني أو أجزاء المباني المستعملة لأغراض الرعاية والاستشفاء، مثل المستشفيات، والمصحات المستخدمة لرعاية المرضى والمسنين، ومستشفيات الأمراض النفسية والعقلية، ومراكز تأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة، والمعالجة الطبيعية، الخ، كما تشمل السجون والإصلاحيات وكل المباني أو أجزاء المباني التي تقيد فيها حرية النزلاء.

ح) المباني الزراعية، هي المباني أو أجزاء المباني التي تستعمل للأغراض الزراعية وتربية الدواجن والمواشي وتعبئة منتجاتها، شريطة ألا يتم فيها تصنيع للمنتجات وتشمل فيما تشمله بيوت الزراعة الزجاجية، ومباني تفقيس الدجاج، وحظائر الماشية...الخ مع المستودعات التابعة لها.

ط) المباني السكنية، هي المباني أو أجزاء المباني التي تستعمل لإغراض السكن الاعتيادي أو التي توفر أماكن وتجهيزات للنوم سواء للأفراد أو العائلات، ويستثنى منها ما يندرج ضمن مباني الرعاية والمباني الصحية. وتشمل فيما تشمله المجمعات السكنية والشقق والبيوت السكنية المنفصلة ومساكن الطلبة والفنادق....الخ.

ي) المباني الصناعية، هي المباني أو أجزاء المباني المستعملة للأغراض الصناعية وشبه الصناعية، مثل محطات خدمة السيارات، ومشاغل التصليح والصيانة، والمصانع، والمشاغل، والمطاحن، والمطابخ، ومرائب السيارات، والمحطات الكهربائية ....الخ كما تشمل المستودعات التابعة لها.

ك) المباني متعددة الاستعمالات، هي المباني أو أجزاء المباني التي تستعمل لأكثر من غرض واحد.

ل) المباني المؤقتة، هي المباني أو أجزاء المباني التي أنشئت لغرض مؤقت ولا يتوقع بقاؤها بعد انتهائه، مثل المكاتب والمستودعات المنشأة في مواقع المشاريع الانشائية، والمخيمات السياحية والكشفية ويعتبر مؤقتا كل بناء يتوقع إزالته خلال (6) سنوات من إنشائه.

م) المباني ذات الاستعمالات الأخرى، هي المباني التي لا يمكن تصنيفها ضمن أي من فئات الاستعمالات المذكورة آنفا، مثل المظلات والمرائب الخاصة للسيارات، وخزانات المياه....الخ.

ثالثاً: شروط عامة

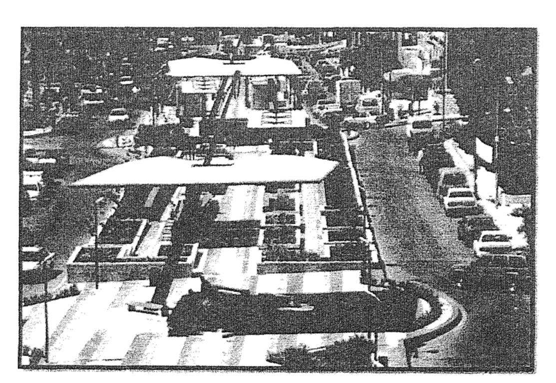
1) لا يجوز تغيير استعمال أي مبنى مصنف لاستعمال محدد، ما لم يكن مستوفيا شروط ومتطلبات الفراغات الواردة في هذه الكودة والخاصة بالاستعمال المراد التغيير اليه.

2) في حالات الاستعمالات التي يمكن تصنيفها ضمن فئتين مختلفتين أو أكثر من فئات الاستعمال، تتبع فيها متطلبات الاستعمال التي تؤمن فراغا أوسع

عند النص على الحد الأدنى المطلوب، والتي تؤمن الفراغ الأصغر عند النص على الحد الأعلى المسموح به.

3) في حالات استعمالات الأبنية غير المنصوص عليها بشكل واضح في هذه الكودة، أو التي يكون تصنيف استعمالها غير واضح أو موضع شك، يجب إدخال هذه المباني ضمن تصنيف الاستعمال الذي يشابهه أويدانيه اكثر من غيره من ناحية متطلبات الفراغ الخاصة به، وحسب تحديد وموافقة الجهات الرسمية المختصة.

4) في حالات الاستعمالات المرحلية المؤقتة لمبنى ما، لا يجوز بحال من الأحوال أن يقل ما يوفره هذا المبنى عن (75) بالمائة من المتطلبات المنصوص عليها في هذه الكودة للاستعمال المرحلي المختلف. ويعتبر استعمالا مرحليا مؤقتا، أي استعمال لا تزيد فترته عن سنتين.



رابعاً: أنواع الفراغات في المباني

تقسيم الفراغات:

(1) الفراغات الرئيسية:

هي الفراغات ذات الأهمية الأولى في تحديد النسب الدنيا الواجب توفيرها لاستعمال ما. ويضم هذا النوع من الفراغات ما يلي:

❖ الفراغات الوظيفية:

هي الفراغات التي تتم فيها الأنشطة والاستعمالات التي خصصت هذه الأبنية لها. ولا يجوز تخفيض هذه الفراغات عن حدها الأدنى المنصوص عليه في هذه الكودة.

❖ فراغات الخدمة والمرافق:

هي الفراغات التي تتم فيها الأنشطة والاستعمالات المرافقة للاستعمالات التي خصصت لها هذه الأبنية. ولا يجوز تخفيض هذه الفراغات عن حدها الأدنى المنصوص عليه في هذه الكودة.

❖ فراغات الحركة:

هي الفراغات المخصصة للانتقال والدخول والخروج وغيرها من أنواع الحركة التي تصاحب الأنشطة والاستعمالات التي خصصت لها. ويجوز تخفيض هذه الفراغات إلى أي حد ممكن بشرط ألا يؤثر ذلك على صلاحية استعمالها بشكل ملائم وتحقيق متطلبات الأمن والسلامة العامة.

(2) الفراغات الثانوية:

هي الفراغات الإضافية في البناء، والتي يضيف توفيرها فوائد معينة ولكن لا علاقة لها بالاستعمالات التي خصص لها هذا البناء. ولهذا فلا تعتبر ضمن الحدود الدنيا للفراغات المنصوص عليها في هذه الكودة والمخصصة لاستعمالات محددة. على أنه يجب مراعاة الحدود الدنيا لأبعاد هذه الفراغات، بحيث يمكن استعمالها ولا تصبح من ضمن الفراغات الميتة. ويضم هذا النوع الفراغات التالية:

❖ فراغات الشرفات والفرندات والسطوح:

حيث تعتبر فراغات ثانوية ما لم تستغل لأحد أنشطة الاستعمالات التي خصص البناء لها، وفي هذه الحالة تعتبر فراغات وظيفية.

❖ فراغات المناور والتمديدات والتهوية:

حيث تعتبر فراغات ثانوية ما لم تستعمل لأنشطة أخرى، وفي هذه الحالة تضم الى نوع الفراغ الذي تؤهل له الأنشطة الإضافية التي تمارس فيها.

❖ فراغات زيادة السعة والتجميل:

هي الفراغات الإضافية التي تزاد في الفراغات الوظيفية بغرض إيجاد فراغ أكثر سعة وأكثر جمالا. ويعتبر كل فراغ زائد عن الحد الأدنى المطلوب في الفراغات الوظيفية من هذا النوع.

(3) الفراغات الميتة:

هي الفراغات التي لا يمكن استغلالها لأغراض أحد الأنشطة التي يفترض مزاولتها ضمن بناء معين، ويكون ذلك نتيجة شكلها أو حجمها أو موضعها أو غير

ذلك ولا يجوز اعتبار أي جزء من هذه الفراغات من ضمن الحدود الدنيا المنصوص عليها في هذه الكودة والمطلوبة للاستعمالات المختلفة وتشمل الفراغات التالية:

- الفراغات التي لا يمكن استغلالها نتيجة شكلها أو حجمها أو مكانها تعني تلك التي لا يمكن استغلالها قطعياً بسبب الشكل أو الحجم أو المكان أو التي لا يمكن استغلالها الا في حالة تجهيز أثاث خاص يلائم شكلها وحجمها مما لا يوجد بشكل اعتيادي في الأسواق المحلية.
- يعتبر من الفراغات الميتة كل فراغ مغطى بالجدران والعناصر الانشائية.

❖ الفراغ الإجمالي والفراغ الصافي:

1) يقصد بالفراغ الإجمالي مجموع الفراغات الرئيسية والثانوية والميتة.
2) يقصد بالفراغ الصافي مجموع الفراغات الرئيسية غير شاملة للفراغات المشغولة بالجدران والعناصر الإنشائية للمبنى.

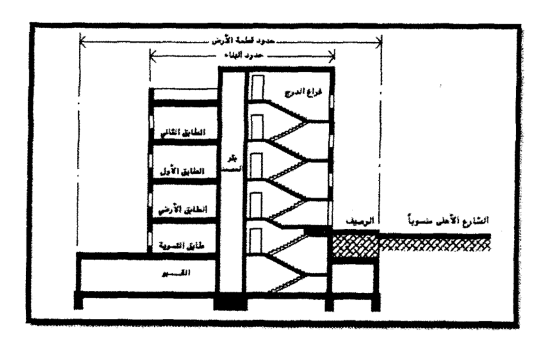
❖ تقسيم الفراغات من حيث موقعها في طوابق المبنى

(1) تقسم الفراغات من حيث موقعها في طوابق المبنى المختلفة الى:

- فراغات طوابق التسوية.
- فراغات الطوابق الأرضية.
- فراغات الطوابق العليا.
- فراغات طوابق الأسطح.
- فراغات الطوابق المسروقة والسدد.

(2) لأغراض هذه الكودة، وعندما تكون قطعة الأرض التي سيتم البناء عليها مخدومة من شارع واحد أو من عدة شوارع، تكون تسمية الطوابق كمايلي، وكما هو مبين في الشكل:

- يسمى طابق تسوية، كل طابق أو جزء من طابق لا يزيد ارتفاع أسفل بطن (عقدته) – سقفه عن معدل مناسيب الشارع الملاصق لقطعة الأرض عن (1.5) متر.



تسمية الطوابق:

- يسمى طابق أرضي، كل طابق أو جزء من طابق يزيد ارتفاع أسفل عقدته عن معدل مناسيب الشارع الملاصق لقطعة الأرض عن (1.5) متر.
- إذا كانت قطعة الأرض مخدومة من عدة شوارع، يحسب معدل مناسيب جميع الشوارع المحيطة بقطعة الأرض، ويعتبر هذا المعدل منسوبا مرجعيا يتم على أساسه تسمية الطوابق بحيث يكون الطابق الذي يقع فوقه مباشرة طابقا أرضيا.

(3) يجب أن يراعى في طوابق التسوية ضرورة توفير متطلبات الإنارة والتهوية وفقا لمتطلبات الكودات ذات العلاقة أو التعليمات الصادرة عن الجهات الرسمية في كل قطر، كما يجب مراعاة سهولة الدخول اليها والخروج منها.

(4) علاوة على متطلبات الفراغ المطلوبة للاستعمالات التي تخصص لها طوابق التسوية، تضاف متطلبات الفراغ الخاصة بالدخول والخروج الى خارج البناء.

(5) علاوة على متطلبات الفراغ المطلوبة للاستعمالات التي تخصص لها الطوابق الأرضية، تضاف متطلبات الفراغ الخاصة بتأمين وتنظيم الدخول والخروج من والى خارج البناء.

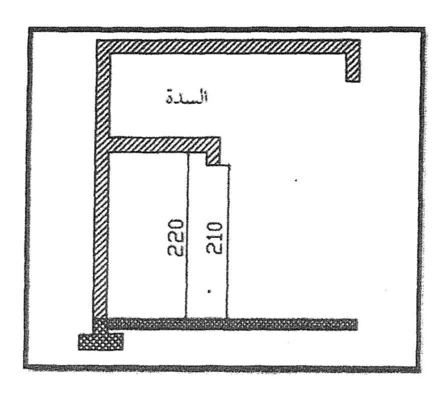
(6) لأغراض هذه الكودة، تعتبر الطوابق التي تنحصر بين الطابق الأرضي وطابق السطح طوابق علوية، وتستثنى من ذلك الطوابق المسروقة والسدد.

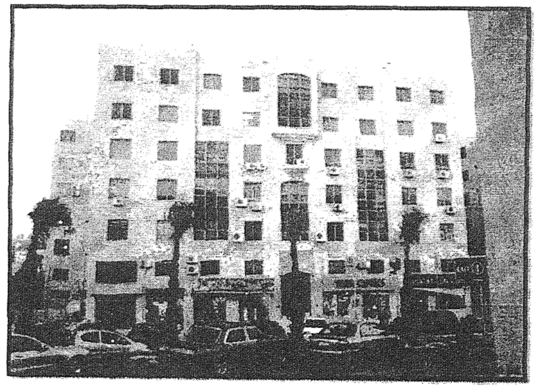
(7) لأغراض هذه الكودة، يعتبر الطابق النهائي الأعلى طابق سطح إذا لم تغط مساحته ما يزيد على (50) بالمائة من مساحة السطح. أما في حال تغطيته لما يزيد عن ذلك فيعتبر طابقا علويا.

(8) لا يعتبر بيت الدرج الموصل الى السطح، ولا غرف أجهزة المصعد طابق سطح.

(9) لأغراض هذه الكودة، يعتبر كل طابق يغطي مالا يزيد على (75) بالمائة من مسطح الطابق المتصل به، طابقا مسروقا، ويعتبر الطابق المسروق أو أي جزء منه سدة إذا كان محددا ومتصلا اتصالا عضويا بالجزء الذي يماثله من الطابق الذي يقع تحته مباشرة.

السدة: رسم توضيحي يبين المقصود بالسدة

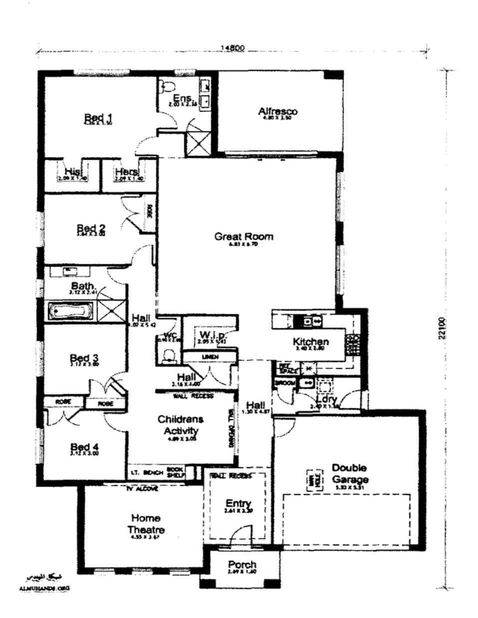




❖ دليل تدقيق المخططات الهندسية للمباني السكنية والتجارية:

أهداف الدليل:

1. رفع المستوى الفني والتصميمي لمخططات البناء.
2. المحافظة على التراث المعماري المحلي.
3. إيضاح الشروط والتعليمات والأنظمة المتعلقة بالبناء.
4. تسهيل مهمة مهندسي البلدية وسرعة إنجاز أعمالها وتوحيد الأسس التي يجري العمل بها.



مراجعة وتدقيق المخططات الهندسية:

أولاً – الأعمال المعمارية:

يجب توضيح جميع الأبعاد والمناسيب واتجاه الشمال على جميع المخططات المعمارية بمقياس رسم مناسب.

1. المخططات المعمارية المطلوبة.

- الدراسات التحليلية للمشروع (تحليل الموقع – أنظمة البناء).
- مخطط الموقع العام موضحاً عليه حدود الأرض وموقع البناء ونسبته والمجاورين، ومواقف السيارات والمداخل والمخارج، وعروض الشوارع والارتدادات والمناسيب المختلفة للأرضيات المحيطة بالمبنى
- المساقط الأفقية للأدوار المختلفة موضحاً عليها جميع الأبعاد والمناسيب ومقياس الرسم وجداول التشطيبات اللازمة.
- كامل واجهات المبنى موضحاً عليها الارتفاعات وأنواع مواد النهو الخارجي.
- قطاعات معمارية توضح الأفكار التصميمية على أن يكون أحدها ماراً بالدرج، وتوضح على هذه القطاعات المواد المستخدمة لتشطيب الأرضيات والأسقف والحوائط وكذلك الأبعاد والمناسيب.
- التفاصيل المعمارية اللازمة (مثل تفاصيل السلالم والأرضيات والحمامات ...... الخ).
- مراعاة المتطلبات الخاصة للمباني ذات الطبيعة الخاصة حسب رؤية البلدية (مثل المناظير والمجسمات).

2. مراجعة التصاميم المعمارية:

يتم مراجعة التصاميم المعمارية وفقاً للاعتبارات التالية:

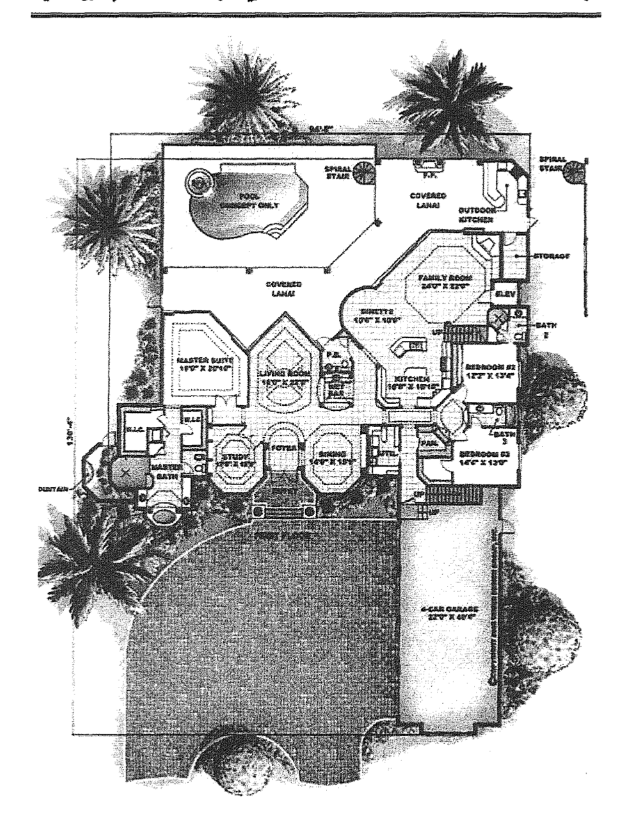
- مطابقة التصميم للمعايير الخاصة بأنظمة البناء (الارتفاعات – الاستخدام– الارتدادات – نسبة البناء – مواقف السيارات المطلوبة).
- ملائمة المداخل والمخارج للمبنى مع حركة السير في الشوارع المحيطة
- تدقيق شامل لمساحات وعروض كل من الفراغات الداخلية والممرات والسلالم والأبواب والنوافذ وغيرها وإبداء الملاحظات عليها.
- توفير الإضاءة الطبيعية والصناعية وكذلك التهوية لكافة الفراغات.
- مراجعة الواجهات من حيث الشكل الجمالي لها والمواد المستخدمة والألوان بما يتلاءم مع الطابع المعماري للمنطقة أو المدينة التي تقع بها.
- مراعاة اشتراطات السلامة (إطفاء الحريق. الإنذار بالحريق.. الخ).
- التأكد من مطابقة المعماري مع الإنشائي (المحاور والأبعاد ـ مواقع الأعمدة ... الخ).
- مراعاة المتطلبات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة (المعوقين).
- مراعاة استخدام العوازل الحرارية حسب التعليمات المنظمة لذلك.
- توفير الخصوصية للمجاورين.

ثانياً – الأعمال الإنشائية:

يجب توضيح جميع الأبعاد والمناسيب ومقياس الرسم على جميع المخططات.

1. **المخططات الإنشائية المطلوبة:**

- المخططات الإنشائية للأساسات والميد والجدران الاستنادية والأعمدة موضحاً عليها المحاور والأبعاد والتفاصيل اللازمة.
- مخططات تسليح أسقف الأدوار المختلفة والسلالم مع جداول التسليح والتفاصيل التي تشمل القطاعات المختلفة والأبعاد وتسليحها وكيفية توزيع الحديد.
- مخططات الخزان الأرضي والخزان العلوي شاملة تفاصيل تفريد حديد التسليح وكذلك العزل المائي.
- مخططات خزان الصرف الصحي (البيارة) شاملة تفاصيل تفريد حديد التسليح وكذلك العزل المائي.
- مخططات الأسوار شاملة تفاصيل حديد التسليح.
- التفاصيل الإنشائية اللازمة على أن تكون شاملة الأبعاد وتفاصيل التسليح.
- المذكرة الحسابية وتقرير دراسات التربة للمباني التي يزيد عدد أدوارها عن أربعة والمبانى التجارية.
- الملاحظات الإنشائية مع تحديد إجهاد الخرسانة التصميمي، وكذلك إجهاد الخضوع لحديد التسليح والأحمال الحية والميتة وعدد أدوار المبنى واستعمال الأدوار المختلفة، وأية ملاحظات إنشائية أخرى مطلوبة لتدقيق وتنفيذ المخططات.


SPIRAL STAIR
POOL
COVERED LANAI
F.P.
OUTDOOR KITCHEN
SPIRAL STAIR
FAMILY ROOM
ELEV
BATH 2
COVERED LANAI
MASTER SUITE
LIVING ROOM
WET BAR
KITCHEN
BEDROOM #2
W.I.C.
W.I.C.
STUDY
FOYER
DINING
UTIL
PAN.
BATH 3
BEDROOM #3
MASTER BATH
4-CAR GARAGE

2. مراجعة التصاميم الإنشائية:

يتم مراجعة التصاميم والمذكرة الحسابية للمخططات الإنشائية والتأكد من وجود جميع الرسومات والتفصيلات الإنشائية بمقياس رسم مناسب وفقاً لما يلي:

- التأكد من توفر الاشتراطات الخاصة بالتربة ومراجعة تصاميم الأساسات لمعرفة إجهاد التربة الموجود ومقارنته بالمسموح به، ونوع وعمق التأسيس، والاحتياطات الخاصة بعزل الأساسات في حالة ارتفاع منسوب المياه الجوفية.
- مطابقة المخططات الإنشائية مع المخططات المعمارية، والتأكد من أن جميع المتطلبات المعمارية قد أخذت في الاعتبار (المحاور والمناسيب والواجهات... الخ).
- التأكد من توفر جميع التفاصيل الإنشائية ولوحات محاور الأعمدة وجداول التسليح.
- التأكد من توفر الملاحظات الإنشائية مثل إجهاد الخرسانة التصميمي، وإجهاد الخضوع لحديد التسليح وطريقة عزل القواعد، واستخدام الحديد المكسي بالأيبوكسي في حالة الاحتياج لذلك، وغيرها من الملاحظات (مثل الغطاء الخرساني، والمسافات بين قضبان حديد التسليح الرئيسية، وكذلك المسافة بين الكانات... الخ).
- مراجعة المذكرات الحسابية والتأكد من مطابقة التصميم للمواصفات السعودية أو المواصفات الأخرى المعمول بها، وتتم التصاميم الإنشائية وفقاً لما يلي:

1) دراسة اتزان المنشأ تحت تأثير الأحمال الحية والميتة والرياح والزلازل وغيرها.
2) دراسة كفاية جميع القطاعات الإنشائية للهيكل الإنشائي للمبنى تحت تأثير جميع الأحمال المعرض لها المبنى، وذلك طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للتصميم (أو أي كود عالمي في حالة عدم توفر الكود السعودي).

3) ضمان كفاءة الاستخدام SERVICE ABILITY (مثل عدم حدوث شروخ تزيد عن الحدود المسموح بها بالمواصفات، أو حدوث انحناءات كبيرة أو اهتزاز البلاطات عند السير عليها أو رشح الخزانات).

4) العناية بأختيار الخرسانة المناسبة (مثل الخرسانة الكثيفة أي ذات إجهادات عالية، وضمان كفاية الغطاء الخرساني لحماية حديد التسليح من الصدأ، العزل، مقاومة الحريق... الخ).

5) التأكد من جميع أعمال عزل الرطوبة لتجنب رشح المياه وأي عوامل أخرى قد تؤثر على استخدام المنشأ.

6) العناصر الإنشائية المطلوب مراجعتها:

- البلاطات والأعصاب والسلالم، القشريات، الأشكال الأخرى.
- الكمرات والميدات العميقة والشدادات.
- الأعمدة وجدران القص والجدران المسلحة التي توجد حول الأدراج والمصاعد.
- القواعد المنفصلة، القواعد المستمرة، اللبشة، الجدران الاستنادية، الخوازيق وهامات الخوازيق.
- الخزانات السفلية والعلوية وخزان الصرف الصحي (البياره).

7) التأكد من أن القيم التي تم حسابها قد دونت بدقة على المخططات حسب المواصفات السعودية، وفي حالة عدم توافر المواصفات السعودية يمكن الاستعانة بالمواصفات العالمية.

يراعى عند مراجعة المخططات والتفاصيل الإنشائية ما يلي:

1. مخطط المحاور والأعمدة:

- مقياس الرسم (يجب ألا يقل مقياس الرسم لمخطط المحاور والأعمدة عن 100/1 ولتفاصيل الأعمدة عن 10/1).

- الأبعاد ومطابقتها مع المعماري.
- أبعاد مراكز الأعمدة بالنسبة للمحاور.
- أبعاد ومواقع الجدران الخرسانية مثل جدران القص وجدران الدرج والمصاعد الخرسانية والجدران الاستنادية.
- تسمية الأعمدة والمحاور.
- أماكن فواصل التمدد.
- جداول الأعمدة وتفاصيلها (أبعاد العمود وشكله، التسليح الطولي، الكانات ..... الخ).

2. مخططات الأساسات:

- إسقاط أبعاد القواعد (مع إعطاء الأبعاد بين المركز والمحاور في اتجاهين متعامدين لوصف وضعها).
- تسميات القواعد مع محاورها.
- جداول القواعد.

(أبعاد القواعد المسلحة والعادية، التسليح بالاتجاه الطولي والعرضي، الحديد بشكل صندوقي بالاتجاهين والملاحظات).

- تفاصيل القواعد (مسقط وقطاعين متعامدين).
- تفاصيل القواعد المشتركة والمستمرة إن وجدت مع تفاصيلها (قطاعات وتفريد حديد التسليح).
- الشدادات بين القواعد إن وجدت مع تفاصيلها (قطاعات وتفريد حديد التسليح)
- تسمية الميدات (كمرات الربط) على مستوى القواعد في حالة أخذ مقاومة الزلازل، أو أي أسباب أخرى في الاعتبار مع التفاصيل اللازمة.
- تسميات الميدات العادية مع التفاصيل اللازمة.

- جداول الشدادات والميدات العميقة (كمرات الربط) على مستوى القواعد والميدات العادية.

(أبعاد القطاع، التسليح السفلي، التسليح المكسح، التسليح العلوي، الكانات، الملاحظات).

- بادئ السلالم والأشاير.
- تفاصيل التسليح والأبعاد في حالة وجود قواعد مشتركة أو لبشة أو جدران استنادية مع مراعاة وجود الشناكل والكراسي وفواصل التنفيذ وفواصل التمدد.
- الملاحظات الإنشائية (إجهاد الخرسانة العادية والمسلحة التصميمي، وإجهاد خضوع حديد التسليح، وإجهاد التربة ومنسوب التأسيس... الخ).

3. مخططات الأسقف:

1) (البلاطات العادية):

- سماكة البلاطات.
- امتداد البلاطات.
- تسليح البلاطات السفلي بالاتجاهين القصير والطويل (فرش وغطاء).
- تسليح البلاطات العلوي.
- تخفيض منسوب البلاطات في الحمامات والمطابخ بما لا يقل عن 15 سم أو حسب الحاجة إذا كان هناك مناسيب مختلفة (مطابقة المعماري من حيث المناسيب) وذلك لزوم أعمال الصرف.
- قطاعات في البلاطات المحيطة أو أي بلاطات أخرى لها تشكيل خاص مثل البلاطات الكابولية (الأبعاد والتسليح).

2) الأعصاب (الهوردي):

- تسمية الأعصاب.
- جدول التسليح (العرض، الارتفاع الكامل، سماكة البلاطة العلوية، التسليح العلوي والسفلي والكانات).
- التفاصيل (الشكل والأبعاد، تسليح البلاطة العلوية بالاتجاهين، التسليح السفلي والعلوي والكانات، الغطاء الخرساني، مقياس الرسم لا يقل عن 100/1 للمساقط الأفقية و10/1 للتفاصيل).

3) الكمرات:

- تسمية الكمرات (مع ملاحظة استخدام رموز للكمرات الساقطة تختلف عن تلك المستخدمة في الكمرات المدفونة في النظام الهوردي).
- جدول التسليح (العرض، الارتفاع، السماكات، التسليح العلوي والسفلي والمكسح والكانات).
- التفاصيل من حيث القطاع وتفريد الحديد (الشكل والأبعاد، تسليح البلاطة العلوية بالاتجاهين، التسليح السفلي العدل والمكسح والتسليح العلوي، الكانات في القطاع الواحد، الغطاء الخرساني، تفريد الحديد ويظهر به كل نوع من أسياخ التسليح ومكان التكسيح وتشكيل نهايات الأسياخ ومكان ركوب التسليح وأقطار ثني الحديد، وكذلك تغير المسافات بين الكانات بالقرب من وصلات الأعمدة مع الكمرات، مقياس الرسم).
- تفاصيل في الكمرات ذات التشكيل الخاص (الأبعاد، التسليح، مقياس الرسم).

4) الفتحات في بلاطات السقف:

- مكان الفتحات وشكلها وأبعادها.

- تسليح محيطها.

5) السلالم:

- مواقعها في المسقط وأبعادها.
- سماكات بلاطاتها وتسليحها الطولي والعرضي وكانات أدراجها
- تفاصيلها وقطاع فيها وتفريد حديدها ومناسيبها ومقياس الرسم.

6) القشريات وجدران القص والكمرات العميقة أو أي تشكيلات أخرى:

- سماكاتها وأبعادها وتسليحها.
- تفاصيلها الإنشائية (أبعادها، القطاعات، التسليح وتفريده، شبكات التسليح، الشناكل، الغطاء الخرساني، مقياس الرسم).
- الملاحظات الخاصة بها وبتنفيذها.

7) القطاعات التفصيلية:

- جميع القطاعات اللازمة لاستكمال وصف السقف من الناحية الإنشائية.

8) المناسيب:

- توضيح مناسيب السقف.
- بسطات الأدراج.
- الخزانات العلوية والسفلية.
- سترة السطح (الدروة).
- الأشكال المشكلة للواجهات.
- المناسيب الأخرى إن وجدت ومدى امتداد مسطحاتها.

- **الملاحظات الإنشائية:**

1. أنواع المواد المستعملة (أنواع حديد التسليح، أنواع الخرسانات أنواع الأسمنت ...الخ)، نوع الحديد في حالة المباني الحديدية.
2. الملاحظات الخاصة بمعالجة الخرسانة أثناء وبعد الصب، ومدة المعالجة والمواد المضافة للخرسانة، واستعمال الهزاز، والمعالجة بالماء أو ما يعادله بعد الصب، وفترة المعالجة، وموعد فك الشدة مع ملاحظة الاشتراطات الخاصة بتصنيع الخرسانة وتركيبها في الأجواء الحارة أو الباردة.
3. الملاحظات الخاصة بعمل التسليح (مكان التكسيح، امتداد الحديد العلوي في الحقول المجاورة، قطر بكرات الثني، طول الركوب، الثغرات اللازمة لدخول الهزاز، ربط حديد التسليح والكراسي والشناكل في حالة وجود شبكة تسليح مع إعطاء قطرها وكثافة استعمالها، سماكة الغطاء الخرساني).
4. ملاحظات أعمال الشدة الخشبية (تشكيل الشدة حسب المناسيب وتشكيل الواجهة، رفع الشدة في البحور الكبيرة، معالجتها قبل الصب مثل تنظيفها وطليها بمواد تفصل الخرسانة عنها عند الفك بسهولة، موعد فك الشدة).
5. أية ملاحظات أخرى لها علاقة بالتنفيذ بشكل خاص.

التفاصيل الأخرى:

1. تفاصيل الخزانات العلوية والسفلية والمسابح (قطاعين في اتجاهين متعامدين، أبعاد الكراسي، الشناكل، التسليح يتشكل دائماً من شبكتين، ولكل شبكة الغطاء الخرساني، تشكيل فاصل التنفيذ، الخرسانة العادية، العزل عن الرطوبة، المانع المائي، الملاحظات الإنشائية الخاصة، المواد المضافة للخرسانة من أجل الحصول على خرسانة كثيفة...الخ).
2. تفاصيل خزان الصرف الصحي (البيارة) وخزان التحليل إن وجد.

3. تفاصيل العناصر الخاصة (مثل المئذنة أو الجدران الخرسانية أو الاستنادية أو اللبشة أو المحراب أو الواجهات إذا كان فيها تعقيد أو أي عناصر أخرى مطلوبة لتنفيذ المشروع).
4. نوع الحديد المستخدم (إجهاد الخضوع) في حالة المباني الحديدية مع ذكر الإجهاد التصميمي الذي تم التصميم على أساسه، وكذلك تفاصيل الحماية من الحريق والمواد المستخدمة في ذلك.
5. مواصفات اللحام والمسامير المستخدمة في وصلات المباني الحديدية وقطاعاتها والإجهاد التصميمي لها.

ثالثاً الأعمال الصحية:

يجب توضيح الأبعاد ومقياس الرسم لجميع المخططات.

1. المخططات الصحية المطلوبة:

- مخطط عام موضحاً عليه مناسيب الشوارع والمواسير الخاصة بالتمديدات وغرف التفتيش وربطها بالمبنى مع التصريف العمومي
- المساقط الأفقية لخطوط المواسير وأقطارها وجميع الوصلات وزاوية انفراجها من وإلى خزانات المياه العلوية والسفلية.
- مخطط الأعمال الصحية موضحاً عليه مختلف أنواع التركيبات والمواسير المستخدمة وأقطارها إلى خزان الصرف الصحي.
- مخطط تفصيلي لغرف تفتيش ملحقات المواسير والغطاءات.
- مخطط للسطح موضحاً عليه ميول تصريف الأمطار وأماكن التصريف وأقطار الأنابيب المستعملة بها واتجاه الصرف.
- مخطط تصريف السيول ومياه الأمطار.
- التفاصيل اللازمة للأعمال الصحية.

2. مراجعة التصاميم الصحية:

يتم مراجعة التصاميم والتأكد من مطابقتها للمواصفات القياسية السعودية أو العالمية المعتمدة وفقاً لما يلي:

- مراعاة أن تكون مواقع خزانات المياه الأرضية بعيدة عن مصادر التلوث كخزانات الصرف الصحي وغرف التفتيش، وأن تكون مرتفعة عنها بما يسمح أن يكون اتجاه سير المياه السطحية من الخزان إلى البيارة وليس العكس، وأن تكون مجاورة للسور ما أمكن.
- تناسب سعة خزان المياه مع حجم المبنى أو عدد الشقق والسكان المستفيدين بحيث لاتقل سعة الخزان عن 12م^3 للمبنى المؤلف من وحدتين، وتزداد حسب حجم المبنى.
- عمل هبوط صغير بقاع الخزان بمقاس 50×50سم وعمق 25سم أسفل ماسورة سحب المياه من الخزان.
- استخدام الأسمنت المقاوم للأملاح والكبريتات في بناء الخزانات تحت الأرضية مع وضع مواد مانعة للرشح إلى خلطة خرسانة القاعدة والجدران والسقف.
- طلاء جدران وأرضيات الخزانات بمادة تمنع تسرب المياه ومراعاة ألا تكون خطرة على الصحة العامة.
- طلاء جدران وأرضيات الخزانات بمادة مانعة لتكون الطحالب، ويراعى أن تكون غير سامة.
- أن يعلو قاع الخزان العلوي عن سطح المبنى مسافة كافية لضمان كفاية ضغط المياه المناسب للاستخدام.
- نوع المواسير المستخدمة والتركيبات الصحية.
- درجة الضغوط في المواسير.
- موقع خزان الصرف الصحي (في حالة عدم وجود شبكة صرف صحي) داخل فناء المبنى وتحت منسوب المبنى.

- التمديدات الصحية الداخلية والخارجية وميول المواسير وأقطارها وغرف التفتيش ومواقعها.
- خطوط التهوية وارتفاعاتها عن مستوى سطح المبنى.

رابعاً الأعمال الكهربائية:

1. المخططات الكهربائية المطلوبة:

يتم مراجعة المخططات الكهربائية للتأكد من وجود مخطط خاص لكل من فروع الأعمال الكهربائية بمقياس رسم مناسب وفقاً لما يلي:

- مخطط توزيع وحدات الإضاءة مستقل لكل دور من أدوار المبنى.
- مخطط توزيع القوى (برايز عادية، مكيفات، مراوح، سخانات).
- مخطط الهاتف وهوائي التلفزيون وشبكة الاستدعاء (خارجي / داخلي) والساعات.
- مخطط لشبكة إنذار الحريق (حسب أهمية المبنى).
- مخطط شبكة تأريض المبنى.
- مخطط لمانعة الصواعق (حسب الحاجة).
- مخطط لوحات التوزيع.
- مخطط مسار الكابلات.
- المخططات الأحادية (RISER DIAGRAM) لكل نظام من الأنظمة المستخدمة في المبنى.

2. مراجعة التصاميم الكهربائية:

يتم مراجعة المخططات الكهربائية والتأكد من مطابقتها للمواصفات القياسية السعودية أو العالمية المعتمدة وفقاً لما يلي:

- مراجعة جداول الرموز الكهربائية ومطابقتها على التصميم (جداول الأحمال).
- تدقيق حسابات شدة الإضاءة.
- حساب أحمال الدوائر الكهربائية ومطابقتها على التصميم (جداول الأحمال).
- مراجعة حساب الفقد في الجهد وملاحظة ألا يزيد هبوط الجهد عن 2.5 ٪ من لوحة التغذية حتى أبعد نقطة في المبنى.
- مراجعة أحمال المحولات الكهربائية (إن وجدت).
- التأكد من بيانات اللوحات الكهربائية الفرعية والعمومية ومطابقتها للأحمال (سعات القواطع الرئيسية والفرعية، مقاطع الأسلاك والكابلات، وجود المحايد والأرضي).
- التأكد من نظام تغذية المبنى بالتيار الكهربائي (الجهد، عدد الأطوار، الفازات، الذبذبة) حسب المناطق (سكنية / صناعية).
- التأكد من اشتمال التصميم على وسائل الحماية الكهربائية الأساسية ضد (زيادة الحمل، التسرب الأرضي، انخفاض الجهد).
- مطابقة ترقيم الدوائر الكهربائية مع أرقام القواطع الفرعية بلوحات التوزيع الكهربائية.
- التأكد من كتابة إرشادات تمديد ماسورة الهاتف العمومية حسب تعليمات الجهة المختصة.
- التأكد من وجود رسومات إيضاحية لبيان كيفية تنفيذ وإنشاء شبكة التأريض.
- التأكد من وجود رسومات إيضاحية لبيان كيفية تنفيذ وإنشاء شبكة مانعة الصواعق.

خامساً الأعمال الميكانيكية:

1. المخططات الميكانيكية المطلوبة:

يتم مراجعة المخططات الميكانيكية للتأكد من وجود مخطط خاص لكل من فروع الأعمال الميكانيكية بمقياس رسم مناسب وفقاً لما يلي:

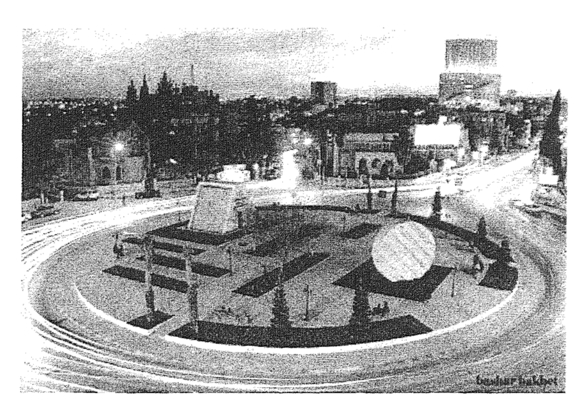
- مخطط توزيع وحدات التكييف أو أي أجهزة ميكانيكية مستقلة لكل دور من أدوار المبنى.
- مخطط لمسارات وأحجام مجاري التكييف المركزي.
- مخطط توزيع القوى (برايز عادية، مكيفات، مراوح، سخانات).
- مخطط لشبكة ونظام إطفاء الحريق (حسب أهمية المبنى).

2. مراجعة التصاميم الميكانيكية:

يتم مراجعة المخططات الميكانيكية والتأكد من مطابقتها للمواصفات القياسية السعودية أو العالمية المعتمدة وفقاً لما يلي:

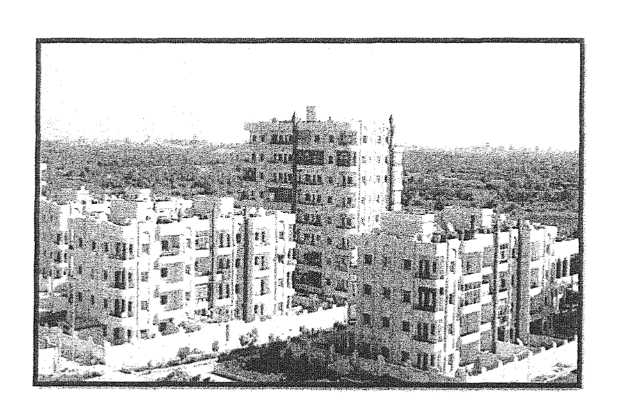
- مراجعة جداول الرموز الميكانيكية وجداول الكميات ومطابقتها على المخططات.
- تدقيق حسابات التكييف المركزي والتهوية وأية أعمال ميكانيكية أخرى.
- حساب أحمال الخدمات الميكانيكية ومطابقتها على التصميم (جداول الأحمال).
- مطابقة ترقيم مفاتيح التشغيل للمعدات أو الوحدات الميكانيكية بلوحات التشغيل على الأرقام.

- التأكد من كتابة الإرشادات العمومية حسب التعليمات.
- التأكد من وجود رسومات إيضاحية لبيان كيفية تنفيذ المعدات والوحدات أو الأجهزة الميكانيكية.



الوحدة الرابعة

شرح بنود النظام المختلفة والمتعلقة بالمباني السكنية والتجارية



الوحدة الرابعة

شرح بنود النظام المختلفة والمتعلقة بالمباني السكنية والتجارية

أولاً: نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان نظام رقم (67) لسنة 1979.

صادر بالاستناد إلى أحكام المادة (67) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966.

المادة 11 –

باستثناء المناطق التي تحدد لها اللجنة طرازاً معمارياً خاصاً، لا يجوز بروز أي بناء أو جزء منه عن خط البناء إلا في الحالات التالية:-

أ) للأبنية التجارية على اختلاف أنواعها:-

1. الشرفات: يحدد بروز الشرفات الأمامية المطلة على الشوارع والمساحات والميادين والدوارات عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر وثمانين سنتمتراً في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (16) متراً أو أكثر، وبمسافة متر وأربعين سنتمتراً في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (16) متراً على أن لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (10) أمتار أو أقل وأن لا تقل المسافة بين الشرفات البارزة وحد القطعة المجاورة لها عن متر ونصف المتر وفي جميع الأحوال يجب أن لا يقل البعد العامودي بين سقف الشرفة البارزة وأي نقطة من الرصيف عن ثلاثة أمتار.

2. المظلات الخرسانية أو القماشية أو المعدنية الواقية: أن لا يتجاوز عمقها المترين ونصف المتر على أن لا يتجاوز البروز بأي حال من الأحوال حد الرصيف المنشأ عليه وأن لا يقل ارتفاعها عن أي نقطة في الرصيف عن مترين ونصف المتر وطبقاً للمواصفات التي توافق عليها اللجنة.
3. البروزات المعمارية: يحدد بروزها عن حد البناء بما لا يتجاوز (75) سنتمتراً.

ب) للأبنية السكنية:

لا يسمح ببروز الشرفات عن خط البناء المقرر والمرخص ويستثنى من ذلك البروزات المعمارية بمسافة لا تتجاوز (75) سنتمتراً من خط البناء للأبنية التي تقع تحت مستوى الطريق:

للجنة أن تسمح ببناء ممرات أو أدراج مكشوفة أو معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز ستة أمتار توصل ما بين الطريق ومدخل البناء الأمامي على أن لا تستغل هذه الممرات أو الأدراج أو المعابر وما تحتها لغير تلك الغاية، وأن لا تقام على أجزء مخصص للارتدادات.



المادة 12 –

لا يسمح بترخيص أي باب أو نافذة في الطابق الأرضي يبرز عند فتحه على الطريق كلياً أو جزئياً.

المادة 13 –

لا يسمح بإنشاء السدة التجارية إلى في المخازن التي لا يقل ارتفاعها عن أربعة أمتار ونصف المتر وأن لا يقل ارتفاع طابق السدة عن مترين وربع المتر وأن تكون أرضية طابق السدد من الخرسانة المسلحة أو من أي مادة أخرى غير قابلة للحريق وأن تكون لها تهوية طبيعية أو ميكانيكية.

المادة 14 –

يسمح بإنشاء طابق الطيارة وذلك وفق الشروط التالية:–

أ. أن لا يتجاوز ارتفاع أعلى نقطة منه عن ثلاثة أمتار وربع المتر من مستوى سطح الطابق المنشأ عليه.

ب. أن لا تزيد النسبة المئوية لهذا الطابق عن (50٪) من مساحة الطابق المنشأ عليه.

ج. أن لا تقل مساحة هذا الطابق عن خمسين متراً مربعاً.

المادة 15 –

يسمح بإنشاء طابق السطح وفق الشروط التالية:–

أ. أن لا يزيد ارتفاع أعلى نقطة منه عن ثلاثة أمتار عن سطح الطابق المنشأ عليه.

ب. أن لا تزيد النسبة المئوية لهذا الطابق عن (50٪) من مساحة الطابق الذي يقع تحته مباشرة.

ج. أن يستعمل هذا الطابق لغايات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية وأن لا يستعمل للغايات السكنية بأية صورة من الصور.

المادة 16 –

لا يسمح بترخيص أي بناء إلا إذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للمركبات داخل حدود البناء أو في موقعه حسب الشروط والمعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة أو المركبة والوقوف وفقاً لما يلي:-

أ) المباني السكنية:-

1. في قطاع السكن الأخضر مكان لسيارتين لكل مسكن.
2. في قطاعي سكن (أ، ب) مكان لسيارة واحدة لكل مسكن.

ب) المباني التجارية بجميع أنواعها:

سيارة واحدة ولكل مئة متر مربع من مساحة البناء وكل كسر من 100م^2 يحسب وحدة كاملة.

ج) المباني الصناعية: سيارة واحدة لكل 100م^2 من المكاتب والمعارض وسيارة واحدة لكل (250)م^2 من مساحة المشاغل على أن لا تقل عن سيارة لكل عشرة عمال.

د) الفنادق بحسب تصنيفها لدى وزارة السياحة:

1. الفنادق من الدرجة الممتازة: سيارة واحدة لكل ثلاثة أسرة.
2. الفنادق من الدرجة الأولى: سيارة واحدة لكل خمسة أسرة.

3. الفنادق من الدرجة الثانية فما دون والفنادق غير المصنفة: سيارة واحدة لكل عشرة أسرة.
4. الشقق المفروشة والسياحية: سيارة واحدة لكل (120) م^2 من مساحة البناء.

هـ) النوادي والمطاعم: سيارة واحدة لكل (12)م^2 من مساحة البناء.

و) المستشفيات: سيارة واحدة لكل ثلاثة أسرة.

ز) دور السينما والملاهي والمسارح: سيارة واحدة لكل عشرين مقعداً.

ح) مشاريع البناء التجاري متعدد الاستعمالات والتي يكون لها موقف سيارات مشترك، فيحدد عدد مواقف السيارات اللازمة وفقاً لما يلي أيهما أكثر:-

1. مكان لسيارة واحدة لكل (200)م^2 من مساحة البناء كاملاً.
2. (80٪) من مواقف السيارات لجميع استعمالات البناء.

المادة 17 –

لغايات تحديد عدد مواقف السيارات التي يجب توفرها في أي بناء يرخص بإنشائه تعتمد الأبعاد التالية أساساً لمقاسات السيارة:-

أ. الطول 5.40 متراً.

ب. العرض 1.90 متراً.

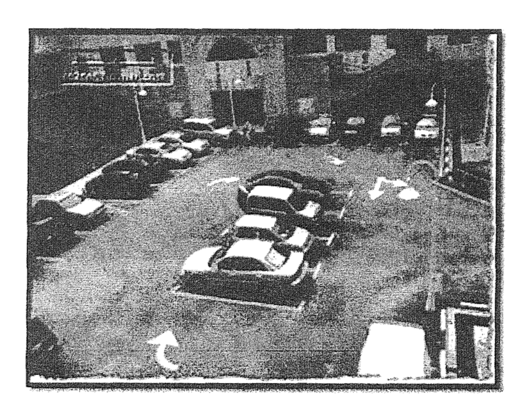
ج. المسافة الجانبية الفاصلة بين سيارة وسيارة أخرى (50) سم على الأقل.

د. لا يجوز أن يقل طول موقف السيارة عن (5.75) متر وعرض الموقف عن (2.5) متر ويشترط في جميع الأحوال بأن لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن خمسة وعشرين متراً مربعاً بالإضافة إلى الطرق المخصصة التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارات دخولاً وخروجاً.

المادة 18 –

لتأمين سهولة دخول وخروج كل سيارة دون أية عرقلة، يجب أن تتوفر في طرق الدخول والخروج والممرات الداخلية لمواقف السيارات الشروط التالية:–

أ. بالنسبة للمقطع الطولي: يجب أن لا يتعدى انحدار الطرق (20٪) مع ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد انحدارها عن (10٪) وبطول خمسة أمتار على الأقل وعلى أن يؤمن ارتفاعاً حراً على كامل عرض الطريق قدره متران على الأقل.



ب. بالنسبة للمقطع العرضي: يجب أن لا يقل عرض الطرق عن:–

1. 3.5م لمواقف السيارات التي لا تزيد عدد السيارات فيها على (30) سيارة.
2. 5.25م لمواقف السيارات التي يزيد عدد السيارات فيها على (30) سيارة وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين يطبق البند (1) من هذه الفقرة على كل منهما.

ج. بالنسبة للمنعطفات: يجب أن لا يقل نصف قطر المنعطف الداخلي عن (خمسة) أمتار ولا يقل عن نصف قطر المنعطف الخارجي عن (أحد عشر) متراً.

د. بالنسبة للممرات الداخلية: يجب أن لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح لوقوف السيارات على جانبيها عن (5٪) وأن لا يقل عرضها الحر عن:

1. أربعة أمتار عندما تكون السيارات متوقفة باتجاه مواز للممر.
2. خمسة أمتار عندما تكون السيارات متوقفة باتجاه يشكل زاوية مقدارها (45) درجة مع اتجاه الممر.
3. ستة أمتار عندما تكون السيارات متوقفة باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الممر.

المادة 19−

أ. للجنة في حالة عدم توفر الإمكانيات الفنية أو الإنشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق أحكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الأرض وذلك بسبب واقع حركة المرور داخل القطعة أو شكلها أو مساحتها أو ميلانها أو وجود بناء قائم بها أن ترخص البناء بعد دفع الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (48) من هذا النظام حسب عدد السيارات التي لا يمكن تأمين المواقف لها.

ب. يحق للمالك الذي منح رخصة إقامة بناء لا يتجاوز ارتفاعه ثلاثة طوابق ولا يزيد عدد الشقق فيه عن سبعة أن يؤمن مواقف للسيارات أو يدفع الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (48) من هذا النظام وإذا رغب المالك بإقامة تلك المواقف فإن عليه أن يدفع تأميناً مالياً يعادل تلك الرسوم على أن تُعاد له عند إنشائها، وللجنة في حال عدم إنشائها أن تصادر تلك التأمينات على أن تخصص هذه المبالغ لإنشاء مواقف عامة للسيارات في المدينة.

ج. لا تفرض مواقف للسيارات للأبنية التي يقتضى اتصالها بالطريق العام بدرج عام أو ممر عام يقل عرضه عن ثلاثة أمتار.

المادة 20–

أ. لا يجوز استعمال أية مواد عاكسة للنور في واجهات البناء الخارجية تؤدي إلى إزعاج المجاورين أو تشكل خطراً على السلامة العامة.

ب. يسمح باستعمال أي لون لطلاء أو دهان أو تلوين واجهات البناء الخارجية بما لا يزيد عن (20٪) من مساحة تلك الواجهات على أن تكون بقية ألوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي أو اللون الأبيض وإذا رغب المالك في استعمال غير ذلك ولمساحة تزيد عن (20٪) من مساحة واجهات البناء الخارجية فيجب عليه الحصول على موافقة مسبقة من اللجنة.

المادة 21 –

يجب غرس ما لا يقل عن (10٪) من مساحة القطعة بالأشجار كحد أدنى كحديقة لتلك القطعة في المناطق السكنية.

المادة 22 –

للجنة أن ترفض إنشاء أية أبنية في المناطق القريبة من أي مطار وضمن النطاق الذي تحدده المخططات التنظيمية وأن تسمح بإنشاء تلك الأبنية في المناطق المذكورة بالشروط التي تراها مناسبة وذلك بعد....

المادة 23 –

باستثناء الجدران الملاصقة للطريق العام لا يسمح بإنشاء جدار استنادي في أية قطعة أرض على حدود القطعة المجاورة لها، بارتفاع يتجاوز عن (2.5)متر من مستوى الأرض الطبيعية ويسوى الارتفاع الذي يتجاوز عن مترين ونصف بجدران استنادية أخرى موازية على أن لا تقل المسافة بين الجدار الاستنادي والآخر عن 2.م

وأن لا يتجاوز ارتفاع كل جدار استنادي 2.5م عن أعلى نقطة من الجدار الذي قبله.

المادة 24 –

للجنة أو منْ تنيبه الإشراف على المعدات المستعملة في أعمال الإعمار والتصنيع والترميم وفرض الشروط التي تضمن تأمين الراحة والسلامة العامة للمواطنين.

المادة 25–

أ. إذا قررت اللجنة تخفيض أي قيد في أحكام وشروط التنظيم المقررة في أية حالة من الحالات أو لأي سبب من الأسباب الواردة في الفقرة (أ) من المادة (37) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المعمول به وبحدود النسب المئوية المحددة فيها تستوفى من طالب الترخيص الرسوم المبينة في الفقرة (أ) من المادة (48) من هذا النظام بالإضافة إلى رسم إضافي بنسبة (10٪) من تلك الرسوم.

ب. يجوز للجنة تخفيف القيود في أحكام وشروط التنظيم بالنسبة للأبنية القائمة قبل سريان أحكام هذا النظام بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف 25٪ في مناطق سكن (أ، ب) و(75٪) في مناطق سكن (جـ، د) و(25٪) في مختلف المناطق التجارية والصناعية في الحالات التالية لقاء الرسوم المبينة لكل منها أو هدم البناء القائم خلال مدة أقصاها (خمس) سنوات من تاريخ العمل بأحكام هذا النظام حسبما تقرره اللجنة:-

1. يجوز للجنة أن توافق على ترخيص أبنية فوق الأبنية القائمة التي كانت قد انشئت بموجب رخص منحت لتلك الأبنية القائمة تسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والأنظمة السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام، على أن تستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة

(أ) من المادة (48) من هذا النظام بالنسبة للبناء الجديد، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (د) من المادة (48) من هذا النظام بالنسبة للأجزاء القائمة الزائدة عن شروط الترخيص والأنظمة والقوانين المرعية آنذاك.

2. يجوز للجنة أن ترخص أية أبنية قائمة غير مرخصة ولا تتعارض مع أحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (48) من هذا النظام بالنسبة لكامل البناء.
3. يجوز للجنة أن ترخص أية أبنية قائمة غير مرخصة ولم يكن ممكناً تطبيق أحكام الأنظمة........ الفقرة (أ) من المادة (48) من هذا النظام بالنسبة لكامل البناء والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (هـ) من المادة (48) من هذا النظام بالنسبة للأجزاء القائمة التي لا تتمشى وأحكام التنظيم.
4. يجوز للجنة أن ترخص أي بناء قائم مرخص غير أنه خالف شروط الترخيص ولم تكن المخالفة تتعارض وأحكام الأنظمة والقوانين السارية المفعول قبل العمل بأحكام هذا النظام على أن تستوفى عنه الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (د) من المادة (48) من هذا النظام بالنسبة لذلك الجزء المخالف لشروط الرخصة المعطاه.

المادة 26–

أ. ترخص محطات المحروقات ضمن منطقة أمانة العاصمة وِفق الشروط التالية:

1. أن لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه محطة المحروقات عن (16) متر.
2. أن لا تقل مساحات القِطع المخصصة لمحطات المحروقات عن ألف متر مربع ضمن المناطق السكنية وأن لا تقل واجهتها عن (30) متراً. وأن لا تقل

واجهة القطعة المخصصة لمحطة المحروقات على أي طريق محدودة المنافذ بقرار من الجهة المختصة عن تسعين متراً وبعمق لا يقل عن أربعين متراً.

3. أن يكون للمحطة أسوار خلفية لا يقل ارتفاعها عن مترين وأسوار جانبية لا يقل ارتفاعها عن متر ونصف المتر.
4. أن يكون للمحطة منفذان على الشارع العام أحدهما يستعمل للدخول والآخر للخروج مع وضع إشارات فسفورية أو ضوئية توضح ذلك.
5. أن لا يقل بُعد المحطة عن أي تقاطع أو أي منعطف حاد عن مائة متر ويجوز ترخيص المحطة على تقاطع طرق شريطة أن يكون الدخول إليها والخروج منها على شارعين مختلفين.
6. أن تكون جميع الخزانات تحت أرضية المحطة أن تغطى بطبقة ترابية لا يقل سمكها عن 50سم وطبقة مسلحة لا يقل سمكها عن 20سم.
7. أن تتوفر فيها الكهرباء والماء ودورة صحية للرجال وأخرى للسيدات.
8. أن لا يقل البُعد بين أي محطة محروقات وأخرى عن (1000) ألف متر في اتجاه واحد من الطريق و(500) خمسمائة متر من النقطة الموازية للطريق إذا كانت على الجهة المقابلة من الطريق.

ب. يجوز للجنة المحلية استثناء المحطات الخاصة بالمؤسسات والشركات والدوائر التي تقام ضمن حدود أرضها ولاستعمالاتها الخاصة من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بموافقة سلطات الدفاع المدني.

ج. يسمح بإنشاء محطات لتوزيع الكاز أو السولار فقط على قطعة أرض لا تقل مساحتها عن 250 متراً مربعاً وواجهتها لا تقل عن اثني عشر متراً.

المادة 27 –

تحدد أنواع استعمال الأراضي ضمن منطقة التنظيم وِفق أحكام مخطط التنظيم المقرر على النحو التالي:

أ. المنطقة السكنية.
ب. منطقة السكن الأخضر.
ج. منطقة السكن.
د. منطقة التجاري المركزي.
ه. منطقة التجاري العادي.
و. منطقة التجاري المحلي.
ز. منطقة الصناعات.
ح. منطقة الصناعات الخفيفة.

المادة 28 –

تشمل المنطقة السكنية لأغراض إقامة السكن أو لأي استعمال آخر يرد على مخطط التنظيم المقرر ويجوز استعمالها لأغراض الفنادق والنزل والمطاعم ودور العبادة، المستشفيات، النوادي الاجتماعية، محطات للمحروقات المكاتب الخاصة والعامة بعد الحصول على موافقة اللجنة.

المادة 29–

أ. تقسم المنطقة السكنية إلى قطاع سكن (أ) وقطاع سكن (ب) وقطاع سكن (جـ) وقطاع سكن (د).
ب. تطبق على قطاع سكن (أ) الأحكام التالية:

1. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي للأبنية التي تستعمل لأغراض السكن:

- الارتداد الأمامي (5) خمسة أمتار.
- الارتدادات الجانبية (5) خمسة أمتار.
- الارتداد الخلفي (7) سعبة أمتار.

2. يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (36٪) من مساحة الأرض.

ج. تطبق على قطاع سكن (ب) الأحكام التالية:-

1. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي للأبنية التي تستعمل لأغراض السكن:

- الارتداد الأمامي (4) أربعة أمتار
- الارتدادات الجانبية (4) أربعة أمتار.
- الارتداد الخلفي (6) ستة أمتار.

2. يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (42٪) من مساحة الأرض.

د. تطبق على قطاع سكن (جـ) الأحكام التالية:-

أ. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي للأبنية التي تستعمل لأغراض السكن.

- الارتداد الأمامي (4) أربعة أمتار.
- الارتدادات الجانبية (3) ثلاثة أمتار.
- الارتداد الخلفي (4) أربعة أمتار.

2. يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (48٪) من مساحة الأرض.

هـ. تطبق على قطاع سكن (د) الأحكام التالية:-

1. يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي للأبنية التي تستعمل لأغراض السكن.

- الارتداد الأمامي (3) ثلاثة أمتار.
- الارتدادات الجانبية (2.5) متران ونصف.
- الارتداد الخلفي (2.5) متران ونصف

2. يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (5.٪) من مساحة الأرض.

و. يحدد ارتفاع الأبنية في قطاعات السكن بثلاثة طوابق.

ز. إذا كان البناء لغير أغراض السكن فيكون الحد الأدنى للارتدادات الجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات المحددة في هذه المادة.

ح. للجنة أن تحدد أراضي أو أبنية لا يسمح باستعمالها لغير أغراض السكن.

ط. تحدد الارتدادات الجانبية والخلفية في حالة وجود أكثر من بناء ضمن قطعة واحدة بمعدل المسافة بين كل بنائين على أن لا تقل عن مثلي الارتدادات المقررة للمنطقة التي يقع فيها البناء.

المادة 30 –

تستعمل منطقة السكن الأخضر لأغراض إقامة أبنية السكن العائلي العادي ويجوز استعمالها لأغراض المدارس والمستشفيات ودور العبادة بعد الحصول على موافقة اللجنة وتخضع للأحكام التالية:-

أ. يسمح بارتفاع البناء بما يعادل طابقين فقط يستعملان كمسكن واحد أو كمسكنين منفصلين.

ب. تطبق على البناء أحكام الارتدادات والنسبة المئوية الخاصة بقطاع السكن الذي يقع فيه البناء.

ج. أن لا تقل مساحة الأرض عن مثلي الحد الأدنى لمساحة القطعة في القطاع الذي يقع فيه البناء.

المادة 31 –

تستعمل الأراضي في منطقة السكن الشعبي لأغراض إقامة أبنية السكن أو أي استعمال آخر يرد على المخطط الهيكلي أو التفصيلي المقرر ويجوز استعمالها لأغراض الفنادق والمدارس والمطاعم ودور العبادة والمستشفيات والنوادي ومحطات تعبئة الوقود بعد الحصول على موافقة اللجنة وتخضع للأحكام التالية:–

أ. يكون الحد الأدنى للارتداد الأمامي والخلفي وبدون ارتداد جانبي كما يلي:–

– الارتداد الأمامي (2) متران.
– الارتداد الخلفي (2) متران.

ب. يكون الحد الأعلى للبناء (ثلاثة) طوابق.

المادة 32 –

للجنة أن ترخص أبنية فرعية في جميع المناطق السكنية وفق الشروط التالية:–

أ. أن لا تزيد نسبة البناء الفرعي عن (5٪) من مساحة قطعة الأرض بالإضافة إلى النسبة المسموح بها حسب أحكام هذا النظام.

ب. تأمين ارتداد أمامي للبناء الفرعي حسب أحكام المنطقة التي يقع فيها دون ارتداد جانبي أو خلفي.

ج. أن لا يزيد ارتفاع البناء الفرعي من الخارج عن (مترين وستين سنتمتراً) من منسوب الأرض الطبيعية.

د. أن يقتصر استعمال البناء الفرعي على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي شريطة أن لا يستعمل البناء غرفة للبويلر أو لمولد كهرباء أو لأي استعمال آخر يؤدي إلى إزعاج المجاورين.

ه. أن لا يفتح على سطح البناء الفرعي أية فتحة تؤدي إلى ذلك السطح وأن لا يستعمل ذلك السطح لأي غرض كان.

المادة 33 –

تستعمل الأراضي في منطقة التجاري المركزي لإقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبارة وتخضع الأبنية في هذه المنطقة للأحكام التالية:

أ. أن لا تتجاوز مساحة البناء (85٪) من مساحة قطعة الأرض.

ب. أن تكون التهوية بما يعادل (15٪) من مساحة قطعة الأرض خلفية كانت أو جانبية على أن لا يقل أي بعد عن (2.5) مترين ونصف المتر من حدود قطعة الأرض ويجوز أن تكون التهوية في وسط البناء وبالنسبة المئوية المشار إليها.

ج. تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها عن (200) متر مربع (600٪) أما قطع الأراضي التي تزيد مساحتها عن (200) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (600٪) مضافاً إليها (1٪) لكل متر مرعب يزيد عن المئتي متر مربع على أن لا يزيد مجموع مسافة النسبة الطابقية عن (1000٪)، ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية ومواقف السيارات والسدد التجارية وطابق السطح وملاعب الأطفال والنتوءات الزخرفية وتاج البناء.

د. لا يجوز أن يزيد ارتفاع البناء في هذه المنطقة عن (72) متراً.

ه. تأمين وحدة مراحيض مزدوجة للرجال والنساء لكل (150) متراً مربعاً من مساحة المخازن والمعارض.

المادة 34 –

تستعمل الأراضي في منطقة التجاري العادي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة وتخضع الأبنية في هذه المنطقة للأحكام التالية:

أ. أن يسمح بالبناء بعمق لا يتجاوز (18) متراً بدون ارتداد أمامي أو جانبي ويجب أن لا يقل الارتداد الجانبي بعد ذلك العمق عن (4) أمتار.

ب. أن يؤمن ارتداد خلفي لا يقل عن أربعة أمتار مهما كان عمق القطعة.

ج. أن لا تتجاوز النسبة المئوية لكامل البناء (70٪) من مساحة قطعة الأرض.

د. تكون النسبة الطابقية لِقطع الأراضي التي لا تزيد مساحتها عن (600) متر مربع (600٪) أما قِطع الأراضي التي تزيد مساحتها عن (600) متر مربع فتكون النسبة الطابقية (600٪) مضافاً إليها (1٪) لكل عشرين متراً مربعاً تزيد عن الـ (600) متر على أن لا يزيد مجموع مساحة النسبة الطابقية عن (850٪) ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية ومواقف السيارات وطابق السطح وملاعب الأطفال والنتوءات الزخرفية وتاج البناء.

ه. يكون ارتفاع البناء في هذه المنطقة مساوياً لعرض الشارع زائداً الارتداد الأمامي إن وجد مضافاً إليه نصف الزيادة عن الارتداد الجانبي والخلفي المقرر حسب أحكام هذا النظام على أن لا يزيد ارتفاع البناء عن (72) متراً وفي جميع الحوال يسمح بارتفاع البناء في هذه المنطقة لغاية (16) متراً.

و. تأمين وحدة مراحيض مزدوجة للرجال والنساء لكل (150) متراً مربعاً من مساحة المخازن والمعارض.

المادة 35 –

تستعمل الأراضي في منطقة التجاري المحلي لأغراض إقامة أبنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة، وتطبق على هذه المنطقة الأحكام

التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الأرض أو أية أحكام خاصة ترد على المخططات الهيكلية أو التفصيلية بما في ذلك تأمين وحدة مراحيض مزدوجة للرجال والنساء لكل (150) متراً مربعاً من مساحة المخازن أو المعارض.

المادة 36-

أ. إذا كانت قطعة أرض على شارعين متقاطعين أحدهما ضمن منطقة تجارية والآخر ضمن منطقة سكن فتطبق أحكام المنطقة التجارية على عمق يعادل ضعفي عرض القطعة الواقع على الشارع التجاري على أن لا يزيد ذلك العمق عن (50) متراً شريطة تأمين الارتداد الجانبي عن حد القطعة المجاورة لها بعد ذلك العمق حسب الأحكام الخاصة لتلك المنطقة.

ب. إذا كانت قطعة أرض بين شارعين أحدهما تجاري والثاني سكن تطبق أحكام الشارع التجاري على كامل القطعة من حيث الاستعمال على أن تؤمن الارتدادات القانونية بعد عمق (18) متراً من الشارع التجاري حسب أحكام منطقة السكن الواقعة ضمنها ويشترط في ذلك أن لا يسمح باستعمال الواجهة الواقعة على الشارع السكني وواجهتي الارتدادات الجانبية لأغراض تجارية.

المادة 37 -

إذا كانت أية قطعة أرض بين شارعين بمنوسبين مختلفين تستثنى مساحة كامل البناء الواقعة تحت منسوب الشارع الأعلى من النسبة الطابقية ولعمق (30) متراً على أن تخضع مساحة البناء الزائد عن النسبة الطابقية المسموح بها للرسم المنصوص عليه في الفقرة (ب) من المادة (48) من هذا النظام.

المادة 38 –

في حال وقوع القطعة على ثلاثة شوارع أو أكثر وبمناسيب مختلفة يستثنى من النسبة الطابقية ولعمق ثلاثين متراً عن الشارع العلوي وللجزء الذي يقع تحت منسوب الشوارع الأخرى على أن تخضع مساحة البناء الزائدة عن النسبة الطابقية المسموح بها للرسم المنصوص عليه في الفقرة (ب) من المادة (48) من هذا النظام.

المادة 39 –

إذا اقتضت طبيعة الوضع الطبوغرافي لقطعة الأرض إنشاء تسوية واحدة أو أكثر يترتب على مالكها تأمين الارتدادات الخلفية على النحو التالي:-

أ. الارتدادات القانونية المسموح بها حسب أحكام هذا النظام إذا كان عدد التسويات لا يزيد عن مجموع عدد الطوابق المسموح الارتفاع بها بالنسبة لقطعة الأرض الخلفية المجاورة.

ب. إذا زاد عدد التسويات عن عدد الطوابق المسموح بها لقطعة أو قطع الأراضي الخلفية المجاورة لها أيهما أكثر ارتفاعاً يترتب على المالك أن يترك ارتداداً خلفياً يزيد عن الارتداد القانوني المسموح به حسب أحكام هذا النظام بمعدل متر واحد لكل تسوية إضافية يزيد ارتفاعها عن البناء المجاور لها.

المادة 40 –

تستعمل الأراضي في منطقة الصناعات لأغراض إقامة الأبنية الصناعية والتجارية والخدمات العامة ودور العبادة والسكن وتخضع الأبنية في هذه المنطقة للأحكام التالية:

أ. أن يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:-

الارتداد الأمامي	(10) عشرة أمتار
الاتداد الجانبي	(5) خمسة أمتار
الارتداد الخلفي	(5) خمسة أمتار

ب. أن يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء بما يعادل عرض الشارع يُضاف إليه الارتداد الأمامي على أن لا يزيد ارتفاع البناء عن (24) متراً تقاس من منسوب الشارع أو الأرض الطبيعية أيهما أدنى منسوباً على أن يستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات وطابق السطح ومدخنة المصنع إن وجدت.

ج. يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية للبناء (50٪) من مساحة الأرض.

د. يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية للبناء (300٪) من مساحة الأرض ويستثنى من هذه النسبة طوابق مواقف السيارات وطابق السطح ومدخنة المصنع إن وجدت.

المادة 41 –

تستعمل الأراضي في منطقة الصناعات الخفيفة لأغراض إقامة أبنية الصناعات الخفيفة وللغايات التجارية والخدمات العامة والسكن ودور العبادة وتخضع الأبنية في هذه المنطقة للأحكام التالية:-

أ. أن يكون الحد الأدنى للارتدادات بالأمتار الطولية كما يلي:-

الارتداد الأمامي	(6) ستة أمتار
الاتداد الجانبي	(4) أربعة أمتار
الارتداد الخلفي	(4) أربعة أمتار

ب. أن يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء بما لا يزيد عن (24) متراً تقاس من منسوب الشارع أو الأرض الطبيعية أيهما أدنى منسوباً ويستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات وطابق السطح.

ج. أن يكون الحد الأقصى للنسبة المئوية (50٪) من مساحة الأرض.

د. أن يكون الحد الأقصى للنسبة الطابقية (300٪) ويستثنى من هذه النسبة طوابق مواقف السيارات وطابق السطح والسدد.

المادة 42 –

يسمح بإنشاء أبنية عالية في جميع المناطق باستثناء منطقة السكن الأخضر أو أي منطقة أخرى تحددها اللجنة على أن تخضع هذه الأبنية للأحكام التالية:-

أ. أن يقدم المالك إلى اللجنة مخططات تتضمن مشروعاً متكاملاً وأن يحصل على ترخيص لكامل المشروع بدون تجزئة.

ب. أن لا تقل سعة أي شارع عام تقع عليه قطعة الأرض عن (12) متراً.

ج. أن تكون النسبة الطابقية لقطع الأراضي التي تزيد مساحتها عن أحكام المنطقة التي تقع فيها (210٪) مضافاً إليها (1٪) لكل مائة متر مربع تزيد عن أحكام تلك المنطقة على أن لا تتجاوز مجموع مساحة النسبة الطابقية (300٪) ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الأقبية ومواقف السيارات وطابق السطح وملاعب الأطفال والنتوءات الزخرفية وتاج البناء.

د. أن تكون الارتدادات للأبنية العالية حسب أحكام المناطق التي تقع فيها يضاف إليها (25)سم لجميع الارتدادات عن كل طابق إضافي يعلو الطوابق الثلاثة الأولى (باستثناء طابق مواقف السيارات والسطح) من مستوى الشارع في مناطق سكن (أ، ب) والتجاري المركز والتجاري العادي والتجاري المحلي والصناعات الخفيفة و(15)سم في منطقتي سكن – (جـ، د) على أن تطبق تلك الزيادات على الارتدادات ابتداء من مستوى الأرض.

ه. أن يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء بما يعدل ثلاثة أرباع عرض الشارع أو أكثر الشوارع اتساعاً إذا كان البناء على أكثر من شارع مضافاً إلى ذلك معدل مجموع الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية.

و. إن يضاف معدل الارتدادات المتكررة في الأبنية المتدرجة لصالح الارتفاع المقرر لذلك الجزء من البناء.

ز. أن يكون الارتفاع المسموح به حسب الأحكام الواردة في هذا النظام بموجب أحكام المنطقة التي يقع فيها البناء ويسمح بإضافة (20) سنتمتراً لارتفاع البناء لكل (50) متراً مربعاً تزيد عن المساحة المقررة لأحكام المنطقة على أن لا يتجاوز الارتفاع خمسة عشر طابقاً ولا يزيد عن (50) متراً.

ح. إذا كانت قطعة الأرض على شارعين مختلفي المنسوب أو العرض فيطبق على البناء العالي الذي يقام عليها ما يلي بالإضافة للأحكام السابقة:-

1. يسمح بارتفاع البناء بعرض الشارع الأكثر اتساعاً.
2. تطبق الارتدادات الإضافية المشار إليها في الفقرة (د) من هذه المادة ابتداء من الشارع الأسفل.

ط. يكون ارتداد البناء العالي مثلي الارتداد المسموح به حسب أحكام هذا النظام من جهة أي بناء غير عال مرخص أو قائم على قطعة الأرض المجاورة التي تشترك مع حدود قطعة أرض البناء العالي بحدود مشتركة.

المادة 43 –

لا يحتسب من ارتفاع البناء طابق السطح وملاعب الأطفال ومظلات التعريش والنتوؤات الزخرفية وتاج البناء وطابق الطيارة وطابق مواقف السيارات المعد لها على أن لا تقل المساحة المخصصة لمواقف السيارات عن مساحة ذلك الطابق.

المادة 44 –

يستثنى طابق الأقبية الذي يسمح بإنشائه على كامل قطعة الأرض من الأحكام المقررة للارتدادات والنسبة الطابقية شريطة أن يقتصر استعمال طابق الأقبية على الخدمات العامة للبناء كموقف للسيارات وملجأ وغرف تخزين غير تجارية وبئر ماء وغرف التدفئة المركزية والتبريد ومحطات التحويل الكهربائية.

المادة 45 – يراعى في مشاريع التقسيم ما يلي:

أ. أن يكون التقسيم مطابقاً لمخطط التنظيم التفصيلي المقرر بما في ذلك سعة الطرق.

ب. أن يكون الحد الدنى لمساحات القِطع وأبعادها وِفقاً للجدول التالي:-

		المساحة/م^2	الواجهة على الشارع
1	منطقة السكن الأخضر		
	قطاع (أ)	2000	40
	قطاع (ب)	2000	40
	قطاع (ج)	1700	25
	قطاع (د)	800	20
2	منطقة السكن		
	قطاع (أ)	1000	25
	قطاع (ب)	750	18
	قطاع (ج)	500	15
	قطاع (د)	300	13
3	منطقة السكن الشعبي	150	10
4	المنطقة التجارية		
أ	القطاع التجاري المحلي	تطبق شروط التقسيم للقطاع السكني الذي يقع فيه.	

		المساحة/م^2	الواجهة على الشارع
1	منطقة السكن الأخضر		
ب	القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (أ)	600	22
ج	القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (ب)	600	22
د	القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (ج)	400	15
هـ	القطاع التجاري العادي ضمن قطاع سكن (د)	200	12
و	القطاع التجاري العادي ضمن منطقة السكن الشعبي	100	10
ز	القطاع التجاري المركزي	150	10
5	المنطقة الصناعية:		
	قطاع الصناعات	2000	40
	قطاع الصناعات الخفيفة	1000	20

المادة 46 –

أ. لا يجوز بعد التصديق على مشروع التقسيم فتح أي طرق إضافية نافذة على الطرق العامة المقررة إلا بموافقة اللجنة.

ب. يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (14) متراً باستثناء الأدراج إلا أنه يجوز:-

1. أن يكون عرض الطريق (8) أمتار إذا كانت تصل بين ما لا يزيد على ست قطع ولا تتصل بأكثر من طريق عام واحدة.

2. أن يكون عرض الطريق أربعة أمتار إذا كانت تؤدي إلى قطعة واحدة.

المادة 47 –

يترتب على تقسيم أية أرض أو بناء إلى قطع أو شقق دفع الرسوم التالية عن كل قطعة أرض أو شقة لقاء تصديق مشروع التقسيم.

منطقة الاستعمال	الرسوم	
	فلس	دينار
أ. المناطق السكنية		
1. قطاع السكن الاخضر مثلي الرسوم المتحققة على المنطقة التي يقع فيها		
2. قطاع (أ)		10
3. قطاع (ب)		8
4. قطاع (ج)		6
5. قطاع (د)		4
6. قطاع السكن الشعبي		2

ب. المناطق التجارية والصناعية:

منطقة الاستعمال	الرسوم	
	فلس	دينار
ب. المناطق التجارية		
1. المركزي		20
2. العادي		20
3. المحلي		15

منطقة الاستعمال	الرسوم	
	فلس	دينار
ج. المناطق الصناعية		
1. قطاع الصناعات		30
2. قطاع الصناعات الخفيفة		15



ثانياً: يسمى هذا النظام (نظام معدل لنظام الابنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة 2005) ويقرا مع النظام رقم (67) لسنة 1979

المادة – 1

المشار اليه فيما يلي بالنظام الاصلي وما طرأ عليه من تعديل نظاما واحدا ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة – 2

تعدل المادة (2) من النظام الاصلي بالغاء تعريف كل من (طابق التسوية) و(الطابق الارضي) و(البناء العالي) و(ارتفاع البناء) و(المساحة الطابقية).

والاستعاضة عنها بما يلي:-

1) طابق التسوية:

الطابق او الطوابق التي يكون منسوب السطح الخرساني فيها لا يتجاوز مترا وربع المتر عن منسوب منتصف الطريق، وفي حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الارض يكون طابق التسوية وفقا للحالات التالية:-

أ. الطابق او الطوابق ويكون منسوب السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (1,25)م عن منسوب منتصف الطريق الأعلى اذا كانت سعة الطرق المتاخمة لقطعة الارض لا تقل عن (8)م لكل منها، وفي حال وجود طريق او اكثر بسعة تقل عن (8)م لا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات تحديد مناسيب وعدد طوابق البناء وارتفاعه.

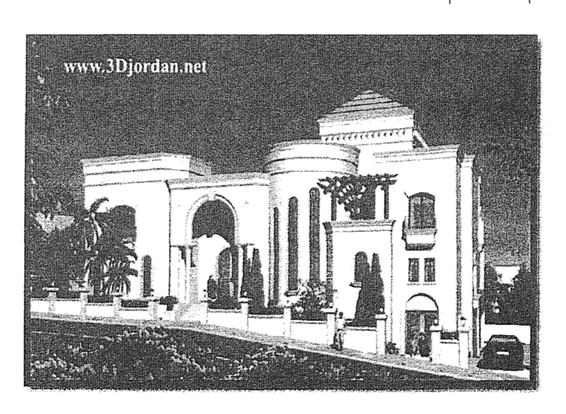
ب. اذا كانت القطعة تقع على اكثر من طريق فلا تؤخذ بعين الاعتبار لغايات المناسيب وعدد الطوابق والارتفاع الطرق التي تكون للقطعة واجهة عليها تقل عن (50٪) من طول الواجهة على ذلك الطريق.

ج. الطابق او الطوابق التي يكون منسوب السطح الخرساني فيها لا يتجاوز (1,25) م عن منسوب منتصف الطريق الاعلى اذا كانت الطرق المتاخمة للقطعة تقل سعة كل منها عن (8)م.

2) الطابق الارضي: طابق اوجزء من طابق فوق طابق التسوية او طابق القبو مباشرة وفي حال عدم وجود تسوية او قبو يكون الطابق الارضي هو الطابق الاول في البناء بغض النظر عن منسوب ارضيته.

3) البناء العالي:

البناء الذي يتجاوز ارتفاعه عدد الطوابق المقررة لقطعة الارض بموجب احكام هذا النظام.



(4) ارتفاع البناء:

المسافة العامودية من منسوب منتصف الطريق او الطرق (في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الارض) الى اعلى نقطة من ظهر البناء ويكون هو المنسوب الخرساني للطابق الاخير باستثناء طابق السطح.

(5) المساحة الطابقية:

مجموع مساحات المساقط الافقية المسقوفة لجميع طوابق البناء ويستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات الواقية والادراج الخارجية المكشوفة والخزانات ومواقف السيارات والسدد التجارية وطوابق التسوية.



المادة – 3

يلغى نص الفقرتين (هـ) و(و) من المادة (5) من النظام الاصلي ويستعاض عنهما بما يلي:–

(هـ 1)– اذا لم يسدد طالب الترخيص الرسوم الانشائية المستحقة عن ترخيص البناء المقترح خلال ستة اشهر من تاريخ صدور قرار اللجنة المختصة بالموافقة واستكمال الاجراءات اللازمة فيعتبر القرار ملغى.

(هـ 2)– اذا لم يباشر المالك بالاعمار وفقا للترخيص وخلال سنة من تاريخ صدوره يعتبر الترخيص ملغى باستثناء حالات النزاع المنظورة امام المحاكم وصدور قرار قضائي بعدم المباشرة بالبناء.

و– اذا لم ينته انشاء البناء بصورة صالحة للاستعمال خلال خمس سنوات من تاريخ اصدار الرخصة فيستوفى من المالك مبلغ يعادل (25٪) من رسوم الترخيص المقررة عند طلب التجديد لكل سنة تلي ذلك التاريخ مقابل تجديد الرخصة، على ان لا تتجاوز رسوم التجديد (100٪) من الرسوم المستحقة بموجب احكام هذا النظام.

المادة – 4

تعدل المادة (11) من النظام الاصلي على النحو التالي:

أولا: بالغاء مطلع الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنه بما يلي:

أ– للابنية التجارية المسموح بانشائها دون ارتداد امامي.

ثانيا: باضافة البند (4) الى الفقرة (أ) منها بالنص التالي:

4. البروزات التجارية:

ويحدد البروز التجاري المطل على الشوارع والساحات والميادين والدواوير عن حدود خط البناء بمسافة لا تتجاوز المتر والثمانين سنتيمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (16) م او اكثر، وبمسافة متر واربعين سنتيمترا في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع اقل من (16) م ولا يسمح باي بروز في الحالات التي يكون

فيها عرض الشارع (10) م او اقل وفي جميع الاحوال يجب ان لا يقل البعد العامودي بين سقف البروز واي نقطة من الرصيف عن (3) م، وان لا يزيد عرض البروز على عرض الرصيف.

ثالثا: بالغاء نص الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنه بما يلي:-

ب- للأبنية السكنية:

لا يسمح ببروز الشرفات عن خط البناء المقرر والمرخص ويستثنى من ذلك البروزات المعمارية بمسافة لا تتجاوز (75) سم من خط البناء. على انه يجوز للجنة السماح للابنية التي تقع تحت مستوى الطريق ببناء ممرات او ادراج مكشوفة او معابر للسيارات بعرض لا يتجاوز (6) م توصل بين الطريق ومدخل البناء الامامي شريطة عدم استغلال هذه الممرات او الادراج او المعابر وما تحتها لغير تلك الغاية وعدم اقامتها على اي جزء مخصص للارتدادات الجانبية والخلفية.

المادة- 5

تعدل المادة (15) من النظام الاصلي على النحو التالي:

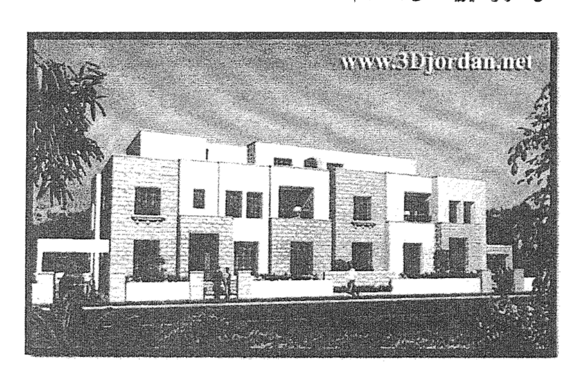
اولا: بالغاء نص الفقرة (أ) من المادة (15) من النظام الاصلي والاستعاضة عنه بما يلي:

أ. يجب التقيد عند انشاء طابق السطح بالشروط التالية: -

1. ان لا يزيد ارتفاع اعلى نقطة منه على (3.25) م عن سطح الطابق المنشا عليه، ويكون طابق السطح مرتبطا بمكرر الدرج.
2. ان لا تزيد مساحة طابق السطح على (25٪) من مساحة سطح الطابق المنشا عليه على ان لا تتجاوز (100)م^2 في المناطق التجارية والصناعية، و(50)م^2 في باقي المناطق، ويستثنى من تلك المساحات مكررات الادراج والمصاعد.

ثانيا: باضافة الفقرة (ج) اليها بالنص التالي:

ج. يجب انشاء تصوينة على محيط سطح الطابق الاخير من البناء بارتفاع لا يقل عن متر ولا يزيد على (1.5) م.



المادة – 6

يلغى نص المادة (16) من النظام الأصلي ويستعاض عنه بما يلي:–

المادة– 16

أولا: لا يسمح بترخيص أي بناء الا اذا حددت على المخططات الخاصة به مواقف للمركبات داخل حدود البناء او في موقعه حسب الشروط والمعايير الهندسية السليمة التي تضمن حرية حركة السيارة او المركبة والوقوف وفقاً لما يلي:

أ. المباني السكنية:-

1. في قطاع السكن الاخضر مكان لسيارتين لكل مسكن.
2. في قطاعي سكن (أ) و(ب) مكان لسيارة واحدة لكل مسكن.
3. في قطاعي السكن (ج) و(د) مكان لسيارة واحدة لكل مسكنين.

ب. المباني التجارية بجميع انواعها:-

سيارة واحدة لكل (100)م2 من مساحة البناء وكل جزء من (100)م^2 يحسب وحدة كاملة ويستثنى من المساحات المنصوص عليها في هذه الفقرة مساحة السدد.

ج. المباني الصناعية:-

سيارة واحدة لكل (200)م^2 وكل جزء من (200)م^2 يحسب وحدة كاملة ويستثنى من المساحات المنصوص عليها في هذه الفقرة مساحة السدد.

د. الفنادق والاجنحة الفندقية وفقاً لتصنيفها لدى وزارة السياحة:-

الفئة	سيارة واحدة لكل
خمس نجوم	(80) م^2 وكل جزء من (80)م^2 يحسب وحدة كاملة
أربع نجوم	(90)م^2 وكل جزء من (90)م^2 يحسب وحدة كاملة
ثلاث نجوم فما دون	(100)م^2 وكل جزء من (100)م^2 يحسب وحدة كاملة.

ه. النوادي والمراكز الرياضية والاجتماعية والترفيهية وما في حكمها:-

سيارة واحدة لكل (40) م^2 من مساحة البناء وكل جزء من (40)م^2 يحسب وحدة كاملة.

و. المستشفيات: سيارة واحدة لكل (80)م^2 من مساحة البناء وكل جزء من (80)م^2 يحسب وحدة كاملة.

ز. دور السينما والملاهي والمسارح: سيارة واحدة لكل عشرين مقعداً وكل جزء من (20) مقعداً يحسب وحدة كاملة.

ح. مشاريع البناء التجاري متعدد الاستعمالات والتي يكون لها موقف سيارات مشترك، يحدد عدد مواقف السيارات اللازمة وفقاً لما يلي ايهما اكثر من:-

1. مكان لسيارة واحدة لكل (200)م^2 من مساحة البناء كاملاً.
2. (80٪) من مواقف السيارات لجميع استعمالات البناء.

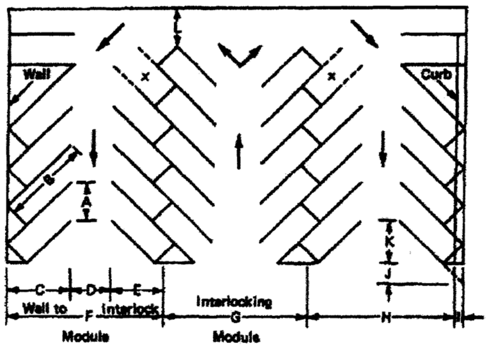
ط. المدارس: سيارة واحدة لكل (100)م^2 من مساحة البناء وكل جزء من (100)م^2 يحسب وحدة كاملة.

ي. المطاعم في جميع مناطق التنظيم:-

سيارة واحدة لكل (30)م^2 من مساحة البناء بما فيها الخدمات التابعة له وتضاف

مساحة السدد الى مساحة البناء في هذه الحالة لغايات حساب المواقف ان وجدت وكل جزء من (30)م^2 يحسب وحدة كاملة.

DESIGN OF LAND TRANSPORTATION FACILITIES



x = Stall not accessible in certain layouts

المادة– 7

يلغى نص المادة (17) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بما يلي:–

المادة 17 –

لغايات تحديد عدد مواقف السيارات التي يجب توافرها في أي بناء يرخص بإنشائه لا يجوز ان يقل طول موقف السيارة عن (5٫25)م وعرض الموقف عن (2٫30) م ويشترط في جميع الاحوال ان لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (25) م^2 بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارة دخولا وخروجا.

المادة – 8

تعدل المادة (18) من النظام الاصلي على النحو التالي: –

اولا: بالغاء نص الفقرتين (د) و(ز) منها والاستعاضة عنهما بما يلي:

د. يجب ان لا يتعدى انحدار الممرات الداخلية التي يسمح بوقوف السيارات على جانبيها (5٪) وان لا يقل عرضها الحر عن الابعاد والشروط التالية:

1. (3.5) م للسيارة التي تقف باتجاه مواز للممر.
2. (4) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية مقدارها (30) درجة مع اتجاه الممر.
3. (4.5) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية مقدارها (45) درجة مع اتجاه الممر.
4. (5) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية مقدارها (60) درجة مع اتجاه الممر.
5. (5.5) م للسيارة التي تقف باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الممر.

ز. يجوز للجنة الموافقة على انشاء مواقف مكشوفة للسيارات في اي او جميع ارتدادات الابنية شريطة تأمين حرية الحركة والوقوف فيها وفقا لاحكام المادتين (17) و(18) من هذا النظام وذلك مع مراعاة ما ورد في المادة (21) منه.

ثانيا: باضافة الفقرة (ح) اليها بالنص التالي:–

ح. على الرغم مما ورد في الفقرة (ز) من هذه المادة، يجوز للجنة الموافقة على انشاء موقف سيارة مكشوف واحد في كل ارتداد جانبي على حدة في المناطق السكنية ومن الحد الامامي للقطعة.



المادة – 9

يلغى نص المادة (19) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بما يلي:–

المادة– 19

أ) مع مراعاة احكام الفقرة (د) من هذه المادة، للجنة في حالة عدم توافر الامكانات الفنية او الانشائية لتأمين العدد المطلوب لمواقف السيارات وفق احكام هذا النظام ضمن حدود قطعة الارض وذلك بسبب واقع حركة المرور داخل القطعة او شكلها او مساحتها او ميلانها او وجود بناء قائم عليها قبل صدور هذا النظام ان ترخص البناء بعد دفع بدل المواقف المنصوص عليه في الفقرة(ب) من المادة (48) من هذا النظام.

ب) تخصص المبالغ التي تستوفى بدل مواقف بإنشاء مواقف عامة للسيارات في صندوق خاص لهذه الغاية.

ج) لا تفرض مواقف سيارات للابنية التي يقتضي اتصالها بالطريق العام بدرج عام او ممر عام يكون عرضه (3) م او اقل على ان لا يزيد عدد الشقق في البناء المسموح باقامته وفق احكام هذا النظام على ثماني شقق.

د) لا يجوز للجنة ترخيص أي بناء يزيد عدد الشقق فيه على (8) شقق الا بعد ان يقوم المالك بتوفير مواقف سيارات لجميع الشقق.

ه) اذا زاد عدد الشقق في الطابق الواحد على شقتين فيجب توفير مواقف للسيارات تكفي لكامل عدد الطوابق المسموح بها في هذا النظام وذلك بغض النظر عن عدد الطوابق في الترخيص.

و) يجب تأمين مواقف سيارات للمباني التجارية بمختلف انواعها وللمكاتب والمباني الصناعية وفقا لاحكام المادة (16) من هذا النظام، مع مراعاة احكام المادتين (17) و(18) منه.

ز) 1. للجنة الموافقة على ترخيص الابنية القائمة قبل العمل باحكام هذا النظام ويزيد عدد الشقق فيها على ثماني شقق على ان تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة بما يعادل مثلي الرسوم المنصوص عليها في الجدول (ب) من المادة (48) من هذا النظام على ان لا يزيد عدد الشقق الكلي لكامل البناء على عشر شقق بغض النظر عن عدد الشقق في الطابق الواحد.

2. للجنة الموافقة على ترخيص ابنية جديدة فوق ابنية قائمة قبل العمل باحكام هذا النظام والتي سيزيد عدد الشقق فيها على ثماني شقق على ان تستوفى رسوم بدل مواقف السيارات غير المتوافرة بما يعادل مثلي الرسوم المنصوص عليها في الجدول (ب) من المادة (48) من هذا النظام شريطة ان لا يزيد عدد شقق الطابق الواحد في البناء الجديد على شقتين وان لا يزيد عدد الشقق الكلي لكامل البناء على عشر شقق.

المادة– 10

يلغى نص المادة (21) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بما يلي:–

المادة–21

يجب غرس ما لا يقل عن (15٪) من مساحة قطعة الارض بالاشجار حديقة خضراء في المناطق السكنية وحسب التعليمات التي تصدرها اللجنة لهذه الغاية.

المادة–11

تعدل المادة (23) من النظام الاصلي باعتبار ما ورد فيها فقرة (أ) واضافة الفقرتين (ب) و(ج) اليها بالنصين التاليين:-

ب. يحدد ارتفاع الاسوار حول قطعة الارض بما لا يتجاوز (2ر5) م من منسوب الارض الطبيعية.

ج. للجنة السماح بانشاء جدران استنادية بالارتفاع الذي تحدده اذا اقتضت طبيعة الارض ذلك على ان لا يزيد الارتفاع في هذه الحالة على (3) م.

المادة– 12

تعدل المادة (25) من النظام الاصلي على النحو التالي:–

أولا: بالغاء نص الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنه بما يلي:–

ب. يجوز للجنة تخفيف القيود الواردة في احكام وشروط التنظيم للابنية القائمة قبل تاريخ صدور هذا النظام بحيث لا تتجاوز نسبة التخفيف (50٪) في مناطق سكن (أ) و(ب) و(75٪) في مناطق السكن الاخرى و(50٪) في مختلف المناطق التجارية والصناعية والمكاتب في الحالات التالية لقاء الرسوم المبينة لكل منها او لهدم البناء القائم فيها:–

1. يجوز للجنة ترخيص ابنية فوق الابنية القائمة التي كانت قد انشئت بموجب رخص منحت لتلك الابنية القائمة تسهيلات وزيادات غير منصوص عليها في القوانين والانظمة السارية المفعول قبل العمل باحكام هذا النظام على ان تستوفى عنها الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (48) من هذا النظام لكامل البناء الجديد المقترح، وتستوفى مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (48) لكامل البناء القائم المطلوب ترخيصه، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (48) من هذا النظام بالنسبة للاجزاء التي لا تتوافق واحكام التنظيم.
2. يجوز للجنة ترخيص الابنية القائمة التي كانت قد انشئت بشكل لا يتوافق مع رخصها الصادرة بموجب الانظمة والقوانين السارية المفعول قبل العمل باحكام هذا النظام او ترخيص ابنية فوق تلك الابنية القائمة، ويجوز للجنة ترخيص اي ابنية قائمة غير مرخصة وتعذر في هذه الحالة تطبيق احكام القوانين والانظمة السارية المفعول عليها عند انشائها ويستوفى عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (48) من هذا النظام لكامل البناء، والرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (48) من هذا النظام للاجزاء التي لا تتوافق واحكام التنظيم.
3. يجوز للجنة ترخيص الابنية القائمة غير المرخصة او الابنية القائمة فوق ابنية مرخصة ولا تتعارض مع احكام القوانين والانظمة السارية المفعول عند بنائها على ان تستوفى عنها مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (48) من هذا النظام لكامل البناء.

ثانيا: بالغاء نص الفقرة (ج) منها والاستعاضة عنه بما يلي:-

ج. يجوز للجنة ترخيص اجزاء الابنية التي تخالف احكام التنظيم المقررة بعد صدور هذا النظام اذا كانت نسبة هذه المخالفات لا تتجاوز (3٪) لكل ارتداد مقرر و(3٪) من الارتفاع المقرر اذا كانت هذه المخالفات ناجمة عن اسباب انشائية او

فنية على ان تستوفى عن تلك التجاوزات مثلا الرسوم المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (48) من هذا النظام.

ثالثا: بالغاء الفقرة (د) منها.

المادة– 13

تعدل المادة (27) من النظام الاصلي باضافة الفقرة (ك) اليها بالنص التالي:–

ك. منطقة المكاتب.

المادة– 14

يلغى نص المادة (28) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:

المادة– 28

أ) تستعمل المنطقة السكنية لاغراض اقامة ابنية السكن او لأي استعمالات اخرى ترد في مخطط التنظيم المقرر ويجوز استعمالها لاغراض الفنادق والنزل والشقق المفروشة والاجنحة الفندقية والمدارس ودور العبادة والمستشفيات بعد الحصول على موافقة اللجنة.

ب) يجوز بموافقة اللجنة وطبقا للشروط والتعليمات التي يقررها مجلس امانة عمّان الكبرى استعمال المنطقة السكنية باستثناء السكن الخاص لاغراض توفير الخدمات المحلية اليومية لسكان المنطقة في مجال الاعمال والمحلات التالية (بقال، قصاب، مطعم شعبي، صيدلية، خضار وفواكه، مصبغة ومكوى، محل زهور، مخبز، مكتبة، حلاق رجال وحلاق سيدات وخدمات صيانة منزلية) ويجوز استعمال منطقة السكن الخاص في مجال الاعمال والمحلات التالية (بقال، صيدلية، مكتبة).

المادة – 15

تعدل المادة (29) من النظام الاصلي على النحو التالي:

أولا: (1) بالغاء نص البند (2) من الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنه بما يلي:

(2) يكون الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء (39٪) من مساحة الارض.

ثانيا: بالغاء نص البند (2) من الفقرة (ج) منها والاستعاضة عنه بما يلي:

(2) يكون الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء (45٪) من مساحة الارض.

ثالثا: بالغاء نص البند (2) من الفقرة (د) منها والاستعاضة عنه بما يلي:

(2) يكون الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء (51٪) من مساحة الارض.

رابعا: بالغاء نص البند (2) من الفقرة (هـ) منها والاستعاضة عنه بما يلي:

(2) يكون الحد الاعلى للنسبة المئوية للبناء (55٪) من مساحة الارض.

خامسا: بالغاء نص الفقرتين (و) و(ز)منها والاستعاضة عنهما بما يلي:

و. مع مراعاة اي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية يحدد ارتفاع الابنية في قطاعات السكن باربعة طوابق باستثناء طابق السطح على ان لا يتجاوز ارتفاع البناء (15) م من منسوب بلاط الطابق الارضي.

ز. مع مراعاة احكام المادة (28) من هذا النظام اذا كان البناء المطلوب ترخيص انشائه لغير اغراض السكن فيكون الحد الادنى للارتدادات الامامية والجانبية والخلفية للبناء بما يعادل مثلي الارتدادات المحددة في هذه المادة.

المادة– 16

تعدل المادة (30) من النظام الاصلي بالغاء مطلعها والاستعاضة عنه بما يلي:–

(تستعمل منطقة السكن الاخضر لاغراض اقامة ابنية السكن العادي ومع مراعاة احكام الفقرة (ز) من المادة (29) من هذا النظام ويجوز استعمالها لاغراض المدارس والمستشفيات ودور العبادة والفنادق بعد الحصول على موافقة اللجنة وتسري عليها الاحكام التالية:

المادة– 17

يلغى نص الفقرة (د) من المادة (32) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:

د. ان يقتصر استعمال البناء الفرعي على تأمين الخدمة للبناء الرئيسي ويجوز استعماله (موقف سيارة، غرفة حارس، غرفة خدمة، غرفة خزين)، او اي استعمال مماثل شريطة الا يؤدي الى ازعاج المجاورين والسكان.

المادة– 18

تعدل المادة (33) من النظام الاصلي على النحو التالي:–

اولا: باضافة عبارة (مع مراعاة اي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية،) الى بداية مطلعها.

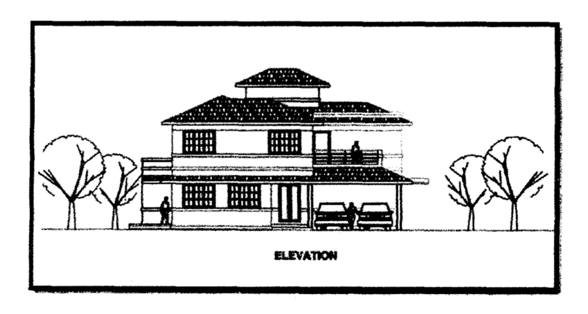
ثانيا: باضافة عبارة (وطوابق التسوية) بعد عبارة (طوابق الاقبية ومواقف السيارات) الواردة في الفقرة (ج) منها وبالغاء عبارة (وملاعب الاطفال) الواردة فيها.

المادة- 19

تعدل المادة (34) من النظام الاصلي على النحو التالي:-

اولا: باضافة عبارة (مع مراعاة اي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية) الى بداية مطلعها.

ثانيا: باضافة عبارة (وطوابق التسوية والسدد التجارية) بعد عبارة (طوابق الاقبية ومواقف السيارات) الواردة في الفقرة (د) منها وبالغاء عبارة (وملاعب الاطفال)الواردة فيها.



ثالثا: باضافة عبارة (على ان يؤخذ الارتفاع وتسميات الطوابق من منسوب منتصف الشارع المنظم تجاريا اذا كانت القطعة واقعة على اكثر من شارع) الى اخر الفقرة (هـ) الواردة فيها.

المادة- 20

يلغى نص المادة (35) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:-

المادة 35 –

أ) تستعمل الاراضي في منطقة التجاري المحلي لاغراض اقامة ابنية للغايات التجارية والسكن والخدمات العامة ودور العبادة وتطبق على هذه المنطقة الاحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الارض باستثناء الارتفاع او اي احكام ترد على المخططات الهيكلية والتفصيلية بما في ذلك تأمين وحدة مراحيض لكل مخزن او معرض وتأمين وحدة مراحيض مزدوجة عامة في المباني التجارية متعددة الاغراض لكل مائتي (200)م^2 من مساحة طابق المخازن او المعارض، وعلى ان لا يتجاوز ارتفاع البناء في هذه المنطقة (17) م من منسوب بلاط الطابق الارضي ولا يجوز اقامة ابنية في تلك المنطقة لغايات النوادي وصالات الافراح او اي استعمال اخر تقرر اللجان التنظيمية انه يسبب ازعاجاً للمنطقة.

ب) تستعمل الاراضي في منطقة المكاتب لاغراض اقامة ابنية لغايات المكاتب والسكن والخدمات العامة ودور العبادة والمستشفيات والفنادق والنزل والشقق السياحية والمدارس والنوادي الاجتماعية، وتطبق على هذه المنطقة الاحكام التي تطبق على منطقة السكن الواقعة ضمنها قطعة الارض او اي احكام خاصة ترد على المخططات الهيكلية او التفصيلية.

المادة– 21

تعدل الفقرة (أ) من المادة (36) من النظام الاصلي بالغاء عبارة (بعد ذلك العمق) الواردة فيها.

المادة– 22

يلغى نص المادة (39) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بما يلي:–

المادة– 39

اذا اقتضى الوضع الطبوغرافي لقطعة الارض انشاء تسوية واحدة او اكثر فيترتب على مالكها تأمين الارتدادات الخلفية والجانبية على النحو التالي:–

أ) الارتدادات القانونية المسموح بها حسب احكام هذا النظام اذا كان عدد طوابق التسوية لا يزيد على ثلاثة، واذا زادت على ذلك فعلى المالك ان يترك ارتدادا خلفيا يزيد على الارتداد القانوني المسموح به حسب احكام هذا النظام بمعدل متر واحد لكل تسوية اضافية في حال وقوع القطعة على شارع واحد.

ب) اذا كانت القطعة واقعة على اكثر من شارع وكان عدد طوابق التسوية يزيد على ثلاثة فعلى المالك ان يترك ارتدادا جانبيا يزيد على الارتداد القانوني المسموح به حسب احكام هذا النظام بمعدل متر واحد لكل طابق تسوية اضافي.

المادة– 23

تعدل المادة (40) من النظام الاصلي على النحو التالي:–

اولا: باضافة عبارة (مع مراعاة اي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية،) الى بداية مطلعها.

ثانيا: بالغاء نص الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنه بما يلي:–

ب. ان يكون الحد الاعلى لارتفاع البناء معادلا لعرض الشارع مضافا اليه الارتداد الامامي على ان لا يزيد ارتفاع البناء على (24) م تقاس من منسوب الشارع او الشارع الادنى منسوبا اذا وقعت القطعة على اكثر من شارع ويستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات وطابق السطح ومدخنة المصنع ان وجدت.

ثالثا: باضافة الفقرة (هـ) اليها بالنص التالي:-

هـ. يجب ان تراعى عند انشاء هذه الابنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقررها الجهات المختصة.

المادة- 24

تعدل المادة (41) من النظام الاصلي على النحو التالي:-

اولا: باضافة عبارة (مع مراعاة اي احكام خاصة ترد على المخططات التنظيمية الهيكلية او التفصيلية،) الى بداية مطلعها.

ثانيا: بالغاء نص الفقرة (ب) الواردة فيها والاستعاضة عنه بما يلي:-

ب. ان يكون الحد الاعلى لارتفاع البناء معادلا لعرض الشارع مضافا اليه الارتداد الامامي على ان لا يزيد ارتفاع البناء على (24)م تقاس من منسوب الشارع او الشارع الادنى منسوبا اذا وقعت القطعة على اكثر من شارع ويستثنى من الارتفاع طوابق مواقف السيارات والتسويات وطابق السطح ومدخنة المصنع ان وجدت.

ثالثا: باضافة الفقرة (هـ) اليها بالنص التالي:-

هـ. يجب ان تراعى عند انشاء هذه الابنية شروط ومتطلبات المحافظة على البيئة والتي تقررها الجهات المختصة.

المادة- 25

يلغى نص المادة (42) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:-

المادة– 42

يسمح بانشاء ابنية عالية في جميع المناطق باستثناء منطقة السكن الاخضر والسكن الريفي والسكن باحكام خاصة او اي منطقة اخرى تحددها اللجنة على ان تسري على هذه الابنية الاحكام التالية:

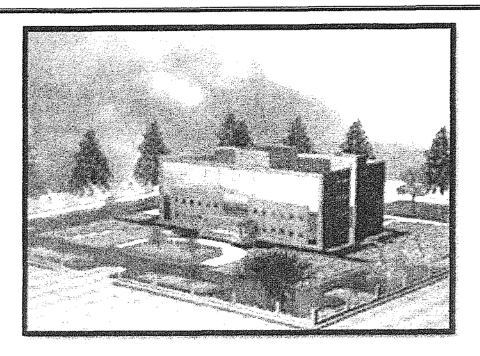
أ) ان يقدم المالك الى اللجنة مخططات تتضمن طلبا لترخيص مشروع متكامل بدون تجزئة.

ب) ان لا يقل عرض الشارع الذي تقع عليه القطعة عن (16) م وفي حال وقوع القطعة على اكثر من شارع يجب ان لا يقل عرض احدها عن (16) م ويجوز للجنة ان تسمح ببناء عال اذا كانت القطعة تقع على شوارع عدة وبعرض (12) م لكل منها.

ج) ان تكون النسبة الطابقية (320٪) مضافا اليها (1٪) لكل (50) م^2 تزيد على احكام تلك المنطقة ويستثنى من حساب النسبة الطابقية طوابق الاقبية والتسويات ومواقف السيارات وطابق السطح والنتوءات الزخرفية وتاج البناء.

د) ان تكون الارتدادات للابنية العالية في المناطق المحددة تاليا وفقا لما يلي:–

1. للمناطق السكنية: يجب ان يتوافر مثلي الارتدادات الجانبية والخلفية المقررة حسب احكام المنطقة التي تقع فيها ويضاف للارتدادات الامامية (50)سم عن كل طابق اضافي يعلو الطوابق الاربعة الاولى، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح، ومن مستوى الشارع.



2. للمناطق التجارية والصناعية والمكاتب:

يجب ان تكون الارتدادات حسب احكام المناطق التي تقع فيها مضافاً اليها (50) سم لجميع الارتدادات عن كل طابق اضافي يعلو الطوابق المسموح بها حسب احكام هذا النظام، باستثناء طابق مواقف السيارات وطابق السطح، ومن مستوى الشارع، وان يتوافر ضعف الارتدادات من جهة اي قطعة سكنية مجاورة وبدون ارتداد تزايدي.

هـ. ان يكون ارتفاع البناء العالي معادلا لعرض الشارع او اكثر الشوارع اتساعا اذا كانت القطعة على اكثر من شارع مضافا الى ذلك معدل مجموع الارتدادات الامامية والجانبية والخلفية.

و. ان يضاف معدل الارتدادات المتكررة في الابنية المتدرجة لصالح الارتفاع المقرر لذلك الجزء من البناء.

ز. ان يضاف لارتفاع البناء (40) سم لكل (50) م2 تزيد على المساحة المقررة لاحكام المنطقة على ان لايتجاوز الارتفاع خمسة عشر طابقا ولا يزيد على (50) م.

ح. اذا كانت قطعة الارض على شارعين مختلفي المستوى او العرض فيطبق على البناء العالي الذي يقام عليها اضافة الى الاحكام الواردة في هذه المادة الارتدادات الاضافية المشار اليها في الفقرة (د) من هذه المادة ابتداء من الشارع الادنى.

ط. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من المادة (19) من النظام الاصلي يجب توفير مواقف للسيارات تكفي المشروع بكامله.

ي. للجنة المحلية الموافقة على انشاء ابنية عالية تزيد على ما ورد النص عليه في هذه المادة وفي جميع المناطق باستثناء مناطق السكن الاخضر والسكن الريفي والسكن باحكام خاصة او اي منطقة اخرى تحددها اللجنة ووفقا للاحكام والشروط التالية:

1. ان لا تقل مساحة قطعة الارض عن عشرة آلاف متر مربع (10000) م^2 وتقع على شارعين على الاقل عرض كل منهما عشرون مترا حدا ادنى.
2. ان لا يزيد عدد الطوابق على (30) طابقا.
3. ان لا تزيد النسبة المئوية على (30٪).
4. ان لاتزيد النسبة الطابقية على(750٪).
5. ان يكون الحد الادنى لاي ارتداد (20) م.
6. ان تتوافر منطقة خضراء لاتقل عن (20 ٪) من مساحة الارض.
7. ان تتوافر مواقف سيارات للمشروع بكامله وبمعدل موقف سيارة لكل (75)م^2.
8. اذا كان الاستعمال المطلوب للبناء او لاجزاء منه استعمالا تجاريا فلا يجوز فتح ابواب تجارية له على اي من الارتدادات ويجوز فتح مداخل للبناء ومخارج له وفقا لما يتطلبه المشروع.
9. يجوز انشاء ابنية فرعية على الحد الامامي لغايات المراقبة والحراسة على ان لا تزيد مساحة هذه الابنية على (100) م^2.
10. يستثنى من عدد الطوابق والارتفاع المسموح بهما طوابق الخدمات الميكانيكية.

11. يجب تأمين ابار مياه للبناء ومحطة تنقية ومولد كهربائي اضافي وفقا للتعليمات التي تصدر بهذا الخصوص.
12. تستوفى الرسوم وفقا لتنظيم القطعة، اما اذا كان التنظيم سكنيا فتستوفى الرسوم وفقا للرسوم المقررة لاستعمال التجاري المحلي.

ك. يجوز استعمال الابنية المشار اليها في هذه المادة لمختلف الاستعمالات المسموح بها في هذا النظام باستثناء الاستعمالات الصناعية والحرفية.

المادة– 26

يلغى نص المادة (44) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بالنص التالي:–

المادة– 44

أ. لا يحسب من ارتفاع البناء او من عدد الادوار طابق السطح والنتوءات الزخرفية وتاج البناء وطوابق مواقف السيارات وطوابق التسوية.
ب. يسمح باستعمال جزء او اكثر من طابق او طوابق مواقف السيارات المستثناة من الارتفاع وعدد الادوار لغايات خدمة البناء ويجوز استعماله (غرفة بويلرات، غرفة خزين، غرفة حارس، بئر ماء) او اي استعمال مماثل على ان لا تزيد مساحة تلك الاجزاء على (15٪) من مساحة الطابق على ان يستغل باقي اجزاء الطابق لمواقف السيارات وممراتها ويمنع استغلاله الا للغايات التي رخص له بها وانشىء من اجلها.

المادة– 27

يلغى نص المادة (48) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بالنص التالي: –

المادة– 48

أ) تستوفي الأمانة الرسوم التالية:

المناطق السكنية

طلب الترخيص							
منطقة الاستعمال	منطقة التنظيم	رسوم تسجيل		رسوم مخطط الموقع		رسوم تثبيت الابعاد والاستقامات	
		فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار
السكن	أ	000	5	000	5	000	15
	ب	000	4	000	4	000	10
	ج	000	3	000	3	000	10
	د	000	2	000	2	000	5
	سكن شعبي	000	1	000	1	000	2
	السكن الاخضر والريفي	الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافاً اليه (50٪) من ذلك الرسم					

المناطق التجارية:

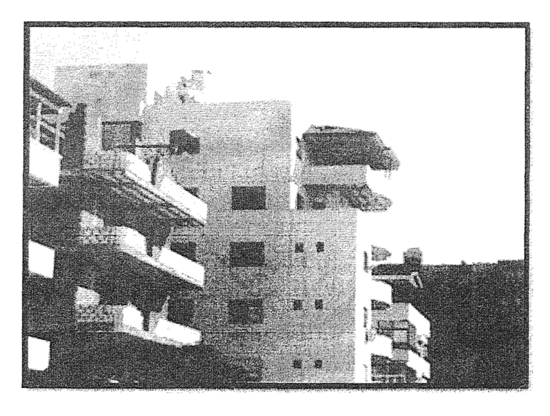
طلب الترخيص							
منطقة الاستعمال	منطقة التنظيم	رسوم تسجيل		رسوم مخطط الموقع		رسوم تثبيت الابعاد والاستقامات	
		فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار
التجاري	التجاري المحلي والمكاتب	000	5	000	5	000	20
	التجاري العادي	500	7	500	7	000	40
	التجاري المركزي	000	10	000	10	000	50
الصناعات	الصناعات	000	10	000	10	000	30
	الصناعات الخفيفة	500	7	000	7	000	30

رسوم مواقف السيارات واحواض السباحة:

منطقة الاستعمال	منطقة التنظيم	مواقف السيارات والبناء الفرعي للمتر المربع		احواض السباحة لكل متر مربع	
		فلس	دينار	فلس	دينار
السكن	أ	200	000	000	1
	ب	150	000	000	1
	ج	100	000	000	1
	د	50	000	000	000
	السكن الشعبي	50	000	000	000
	السكن الاخضر والريفي	الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافاً اليه (50٪) من ذلك الرسم			

رسوم الأسوار والأقبية:

منطقة الاستعمال	منطقة التنظيم	لكل متر مربع من مساحة البناء		الأسوار للمتر الطولي		الأقبية للمتر المربع	
		فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار
السكن	أ	000	1	300	000	450	000
	ب	800	000	200	000	300	000
	ج	450	000	150	000	200	000
	د	200	000	50	000	100	000
	سكن شعبي	100	000	20	000	50	000
	السكن الاخضر والريفي	الرسم المقرر على المنطقة التي يقع فيها مضافاً اليه (50٪) من ذلك الرسم					



رسوم المناطق التجارية للتسوية والسدد والبروزات:

منطقة الاستعمال	منطقة التنظيم	الطابق الارضي والتسوية والسدد		الطوابق الاخرى للمتر المربع		أحواض السباحة للمتر المربع		البروزات التجارية للمتر المربع	
		فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار
التجاري	التجاري المحلي والمكاتب	000	2	000	1	500	1	000	000
	التجاري العادي	000	3	500	1	500	2	000	25
	التجاري المركزي	000	4	000	3	500	3	000	35

رسوم المناطق الصناعية للطابق الارضي والسدد والطوابق الاخرى والاسوار:

منطقة الاستعمال	منطقة التنظيم	مساحة الطابق الارضي بما فيها التسوية والسدد والمظلات للمتر المربع		مساحة الطوابق الاخرى للمتر المربع		أحواض السباحة للمتر المربع		الأسوار للمتر المربع	
		فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار
الصناعات	الصناعات	500	2	500	1	500	1	450	000
	الصناعات الخفيفة	500	1	000	1	500	1	300	000



رسوم المناطق التجارية للشرفات والاسوار والاقبية ومواقف السيارات:

منطقة الاستعمال	منطقة التنظيم	الشرفات للمتر المربع		الأسوار للمتر الطولي		الاقبية للمتر المربع		مواقف السيارات المسقوفة للمتر المربع	
		فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار
التجاري	التجاري المحلي والمكاتب	000	000	200	000	500	000	200	000
	التجاري العادي	000	20	300	000	000	1	250	000
	التجاري المركزي	000	25	500	000	000	2	350	000

رسوم المناطق الصناعية للاقبية ومواقف السيارات:

منطقة الاستعمال	منطقة التنظيم	الاقبية للمتر المربع		مواقف السيارات المسقوفة للمتر مربع	
		فلس	دينار	فلس	دينار
الصناعات	الصناعات	000	1	250	000
	الصناعات الخفيفة	000	000	200	000



ب. تستوفي الامانة الرسوم التالية عن حالات التجاوز الآتي بيانها ويعتبر الجزء من المتر المربع او المكعب من التجاوز متراً مربعاً او مكعباً لغايات احتساب الرسوم:—

نوع الاستعمال	لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات		لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة المئوية		لكل متر مربع من التجاوز عن النسبة الطابقية		نوع التجاوز لكل متر مكعب من الحجم في التجاوز في الحجم للبناء		لكل متر مربع بدل مواقف سيارات	
	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس	دينار
السكن الاخضر	الرسوم المقررة في المنطقة التي يقع فيها مضافاً (50٪) من تلك الرسوم									
سكن أ	000	100	000	40	000	40	000	40	000	60
سكن ب	000	75	000	32	000	32	000	30	000	45
سكن ج	000	50	000	20	000	20	000	20	000	30
سكن د	000	25	000	16	000	16	000	16	000	14
سكن شعبي	000	10	000	4	000	4	000	4	000	5
التجاري المركزي	000	250	000	110	000	64	000	72	000	120
التجاري العادي	000	185	000	80	000	46	000	48	000	90
تجاري المحلي والمكاتب	000	125	000	54	000	30	000	40	000	60
الصناعات	000	250	000	110	000	60	000	72	000	120
الصناعات الخفيفة	000	200	000	80	000	42	000	48	000	90



المادة– 28

يلغى نص المادة (50) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بما يلي:–

المادة– 50

أ. تستوفي الامانة التأمينات النقدية التالية:–

1. 10٪ من مجموع رسوم الترخيص للالتزام بالاعمار وفقا للرخصة الصادرة للمالك وتصادر في حال عدم الالتزام بالترخيص.
2. 10٪ من مجموع رسوم الترخيص مقابل انشاء بئر الماء وبحد ادنى مقداره (25) دينارا.

ب. تعتبر مبالغ التامين المنصوص عليها في البند (2) من الفقرة (أ) من هذه المادة ايرادا للامانة وتحول لحسابها اذا لم يقم المالك بالاعمال المطلوبة منه خلال (60) يوما من تاريخ انذاره للقيام بها ولايمنح اذن اشغال البناء الا بعد القيام بها.

المادة– 29

يلغى نص المادة (66) من النظام الاصلي ويستعاض عنه بما يلي:–

المادة– 66

يجب ان يؤمن في كل بناء الخدمات التالية:–

أ. إنشاء بئر مياه وفق المواصفات والتعليمات المقررة التي تصدر بهذا الخصوص بالتنسيق مع الجهات المعنية، وكذلك انشاء الحفرة الامتصاصية للمباني

غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي وفق المواصفات الهندسية والتعليمات التي تصدر بهذا الخصوص بالتنسيق مع الجهات المعينة.

ب. خزانات مياه على الاسطح بمعدل خزان بسعة لاتقل عن مترين مكعبين لكل مسكن.

ج. تخصيص موقع مناسب لمحطة تحويل كهربائية ضمن البناء او قطعة الارض وحسب الشروط والتعليمات التي تصدر عن الجهات المعنية بهذا الخصوص.

د. حفرة امتصاصية للمباني غير المخدومة بخدمات الصرف الصحي وتنشا وفق المواصفات الهندسية التي تقررها اللجنة.

ه. حاوية نفايات للابنية التي يكون عدد الشقق السكنية فيها ثماني شقق او اكثر وللمجمعات التجارية والصناعية والسياحية بالمواصفات التي تحددها الجهة المختصة في الامانة.

المادة – 30

يعدل النظام الاصلي باضافة المادة (67) التالية اليه وباعادة ترقيم المادتين (67) و(68) الواردتين فيه لتصبحا (68) و(69) على التوالي:

المادة– 67

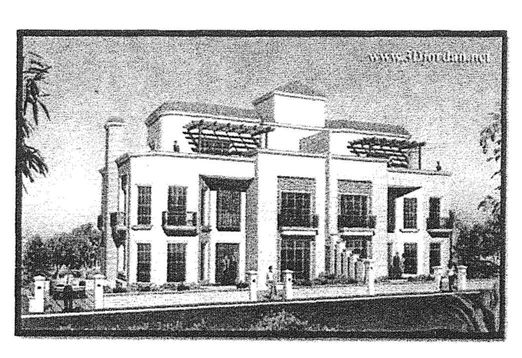
أ. على كل شخص حصل على ترخيص باقامة بناء ان يحصل على تصريح حفر ونقل المخلفات وتقديم تأمين مالي يحدد بتعليمات يصدرها امين عمّان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويصادر هذا التامين بقرار من اللجنة المحلية في حال مخالفته لتلك الشروط.

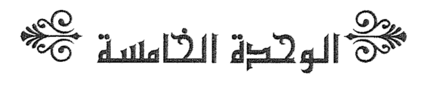
ب. لا يجوز لاي شخص وضع مواد البناء في اي شارع او ان يحفر حفرة او اخدود فيه او استخدام جسم الطريق او الرصيف لاغراض خاصة لاي سبب من الاسباب الا اذا كان حاصلا على تصريح بذلك من امين عمّان او من يفوضه.

ج. على كل شخص يقوم باعمال صيانة لبناء قائم او حفريات في ارض خلاء ان يحصل على تصريح بذلك وتقديم تامين مالي يحدد بتعليمات يصدرها امين عمّان للالتزام بتنفيذ شروط التصريح ويحدد في التصريح مكان طرح المخلفات والانقاض وارقام الاليات التي ستقوم بنقله، ويصادر هذا التامين بقرارٍ من اللجنة المحلية في حال مخالفته لشروط التصريح.

د. يصدر امين عمّان او من يفوضه التصريح متضمنا الشروط الواجب اتباعها عند وضع المواد او حفر الحفر او الاخاديد مع بيان المساحة المطلوب اشغالها ومدة العمل المصرح بها كما يجب ان يشتمل على شروط تامين متطلبات السلامة العامة للمواطنين.

ه. كل شخص يلقي طمماً او انقاضاً او مخلفات في غير المكان المرخص او دون تصريح او خالف شروط التصريح يحق للجنة المحلية او من تفوضه ايقافه عن العمل فوراً لحين تصويب اوضاعه وايقاع العقوبات المنصوص عليها في القانون.

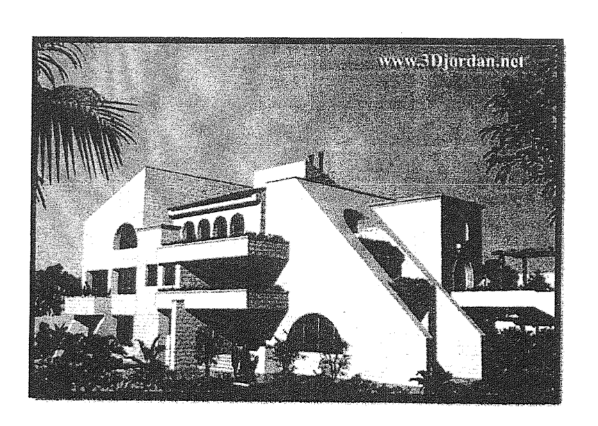




الوحدة الخامسة

قانون ملكية الطوابق والشقق

قانون البناء الوطني الأردني



الوحدة الخامسة

قانون ملكية الطوابق والشقق

قانون البناء الوطني الأردني

أولاً: قانون ملكية الطوابق والشقق لسنة 1968

المادة (1):

يسمى هذا القانون (قانون ملكية الطوابق والشقق لسنة 1968) ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية رقم – 2089 / 1968– 04– 16

المادة (2):

يكون للالفاظ والعبارات التالية الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها ادناه الا اذا دلت القرينة على خلاف ذلك.

(الشخص) كل شخص حقيقي او معنوي، يحق له امتلاك الاموال غير المنقولة بمقتضى القوانين المرعية.

(الشقة) وحدة سكنية مستقلة من طابق.

(الطابق) وحدة سكنية أو اكثر في مستوى افقي واحد.

(البناية) طابق او اكثر مقام على العقار المعدة له.

(القسم المشترك) ارض العقار، واجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك او اي جزء

آخر يسجل بهذا الوصف، او تقتضي طبيعة البناء ان يكون مشتركا فيه وتشمل بوجه خاص ما يلي:

أ. الاساسات والجدران الرئيسية.
ب. الجدران الفاصلة المشتركة، والجدران المعدة للمداخن ولحمل السقف0
ج. مجاري التهوية لبيوت الخلاء.
د. ركائز السقوف، والقناطر والمداخل والسلالم واقفاصها والممرات والدهاليز والمصاعد وغرف البوابين.
ه. أجهزة التدفئة والتبريد وسائر انواع الانابيب والقساطل والمزاريب والمجاري والتركيبات والتمديدات المشتركة، كتجهيزات الانارة والمياه وملحقاتها الا ما كان منها داخل الطابق او الشقة.

المادة (3):

1. لكل مالك ان يقيد لدى دائرة التسجيل كل طابق او شقة من البناء المنشأ على عقاره كجزء مستقل يجوز التصرف به على هذا الوجه وتعتبر عندئذ ارض العقار واجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك قسما مشتركا لجميع اصحاب تلك الطوابق والشقق.
2. يعطى هذا القسم المشترك رقما خاصا هو دوما الرقم (1) ويقيد على صحيفة العقار لدى دائرة التسجيل، ويعطى كل طابق او شقة مستقلة رقما متسلسلا اعتباراً من الرقم (2) وتتبع هذه الارقام في جميع الحالات رقم العقار الاساسي فيعرف كل طابق اوشقة بهذا الرقم مضافا اليه رقم الطابق او الشقة الخاص تنظيم دائرة التسجيل صحيفة اضافية لكل طابق او شقة تقيد عليها الحقوق العينية الخاصة بها.
3. يعتبر كل طابق او شقة مؤلفة من (2400) سهم.
4. على طالب او طالبي القيد، اذا تجاوز عدد الطوابق او الشقق الاربعة ان يبرزوا لدائرة التسجيل نظاما لادارة البناء موافقا لاحكام هذا القانون ومصدقا من

الكاتب العدل مع خرائط البناء لكل طابق او شقة على حده لحفظها في ملف العقار وتربط نسخ منها مطابقة للاصل بكل سند ملكية يتعلق بالعقار، واذا لم يتجاوز عدد الطوابق او الشقق الاربعة فان وضع ذلك النظام والخرائط لا يكون الزاميا.

5. يجوز اضافة طابق او شقة على الاقل للقسم المشترك المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة الثالثة وذلك عند قيده في سجلات دائرة التسجيل او بقرار لاحق تتخذه الجمعية المنصوص عليها في المادة (12) من هذا القانون وبالاغلبية المذكورة في نظام ادارة البناء.

المادة (4):

1. لا يقبل القسم المشترك المشار اليه في المادة الثالثة القسمة الرضائية او الجبرية ولا التصرف به او ببعضه مستقلا عن الطوابق والشقق اذ ان حق كل مالك فيه يتبع حكما ملكية الشقق او الطوابق ولا ينفصل عنها في جميع الحالات، غير انه يحق للجمعية ان تقرر افراز قسما من العقار غير المبني والتصرف به مستقلا وفقا لاحكام نظام ادارة البناء.
2. لا يقيد اي حق ارتفاق على القسم المشترك الا بقرار تصدره الجمعية بأغلبية ثلاثة ارباع الاصوات على الاقل.
3. تعتبر الجدران الفاصلة بين شقتين مشتركة بين مالكي هاتين الشقتين اذا لم تكن في عداد جدران القسم المشترك.

المادة (5):

يحق لكل شخص ان يتملك طابقا او شقة واحدة في البناء المقيد على الوجه المبين في المادة الثالثة او اكثر من طابق او شقة منه.

المادة (6)

يحق لكل مالك ضمن شروط النظام المقدم لدائرة التسجيل ان يستعمل القسم المشترك فيما اعد له على ان لا يحول دون استعمال باقي المالكين ولا يجوز لاي مالك ان يقوم بأي عمل من شأنه ان يهدد سلامة البناء او ان يغير في شكله او مظهره الخارجي او اضافة اي ابنية عليه، ولا يجوز احداث اي تعديل في القسم المشترك حتى تجديد البناء او في كل ما هو ضروري لتكون وتناسق البناء وان كان من الاجزاء غير المشتركة كأبواب المداخل والشبابيك والبلكونات وسواها الا بقرار تصدره الجمعية بأغلبية ثلاثة ارباع الاصوات على الاقل.

المادة (7)

على كل مالك ان يشترك في تكاليف حفظ القسم المشترك وصيانته وادارته ويكون نصيبه من هذه التكاليف بنسبة قيمة ما يملك في العقار كما هو مبين في نظام ادارة البناء، وكل مالك يسبب زيادة في النفقات المشتركة يكون مسؤولا عنها.

المادة (8)

لكل شريك في طابق او شقة حق الافضلية لشراء الحصة الشائعة التي يراد بيعها بالتراضي من شخص غير شريك ولا ينشأ ذلك الحق اذا كان البيع بين الزوجين او الاصول او الفروع او الاخوة او الاخوات وفروعهم.

المادة (9)

1. يسقط حق الافضلية اذا بلغ البائع اسم المشتري وعنوانه وشروط البيع بواسطة الكاتب العدل الى الشركاء في الشقة او الطابق او البناية ولم يقبلوا بهذه الشروط خلال خمسة ايام من تاريخ التبليغ.

2. اذا قبل الشركاء الشروط المعروضه يجب عليهم ابلاغ ذلك الى البائع بواسطة الكاتب العدل وتنفيذ الشروط في دوائر التسجيل خلال يومين اعتبارا من تاريخ تبليغ العرض الى البائع.
3. حق الافضلية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله او اسقاطه الا بكامله فأذا تعدد اصحاب حق الافضلية استعمل كل واحد منه بنسبة الاسهم التي يملكها، واذا اسقط احدهم او بعضهم حقه انتقل الحق الى الباقين بالتساوي بالاضافة الى سهام كل منهم، اما اذا تعدد المشترون فلاصحاب حق الافضلية ان يمارسوا هذا الحق تجاه بعضهم او جميعهم على الوجه المتقدم.

المادة (10)

اذا ثبت ان الشراء تم بشروط افضل من الشروط المبينة في الاشعار المرسل الى اصحاب حق الافضلية يكون البائع مسؤولا تجاه هؤلاء بعطل وضرر يوازي على الاقل ربع قيمة المبيع وذلك دون حاجة الى انذاره.

المادة (11)

لا تطبق على العقارات المسجلة بمقتضى هذا القانون الاحكام المتعلقة بالشفعة وبحق الرجحان او باي حق اخر مماثل.

المادة (12)

اذا تجاوز عدد الطوابق او الشقق الاربعة في الابنية المقيدة وفقا لاحكام هذا القانون فان اصحابها يشكلون حكما جمعية فيما بينهم لادارة العقار المشترك ويكون لهذه الجمعية الشخصية المعنوية ويمثلها امام القضاء او امام اية جهة اخرى المدير الذي يعين وفق احكام نظام ادارة البناء.

اذا اضاف المالكون الى القسم المشترك طابقا او شقة او اكثر وفقا لاحكام الفقرة الخامسة من المادة الثالثة من هذا القانون، فانه يحق لمدير الجمعية تأجير ذلك العقار او الشقة وقبض بدل الايجار وصرفه في سبيل ادارة العقار المشترك لحساب جميع المالكين.

المادة (13)

تخضع الجمعية للنظام المشار اليه في الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من هذا القانون.

المادة (14)

يوضع ذلك النظام لتأمين حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته وكيفية اداء الحساب سنويا الى الاعضاء.

المادة (15)

يتضمن ذلك النظام الامور التالية دون حصر او تحديد:

1. تحديد القسم المشترك من العقار وكل طابق او شقة بالتفصيل.
2. قيمة كل طابق او شقة بالنسبة لقيمة مجموع الطوابق والشقق.
3. التعديلات الداخلية التي يجوز لكل مالك ان يجريها في الطابق او الشقة العائده له وبيان شروط اجراء هذه التعديلات.
4. الاعمال والتركيبات التي لا يجوز لكل مالك او ان يقوم بها.
5. شروط استعمال القسم المشترك من العقار او البعض منه.
6. شروط ضمان العقار ضد الحريق وغيره من الاخطار وتحديد الاعباء المشتركة والالتزامات المتبادلة وتوزيعها بين المالكين بنسبة حصصهم.

7. شروط ادارة العقار من قبل جمعية ادارة المالكين وبيان كيفية تعيين المدير وعزله وبيان واجباته وحقوقه وبيان حق الجمعية باجراء بعض الاعمال والاضافة للقسم المشترك التي تزيد في قيمة العقار كله او بعضه على نفقة جميع الشركاء على اساس ما تضعه الجمعية من شروط على الشركاء او على بعضهم لمصلحة البعض الآخر.
8. بيان واجبات وحقوق كل مالك لحضور جلسات الجمعية العادية وغير العادية وطريقة دعوتها اليها وشروط تمثيل البعض الاخر وبيان النصاب الواجب حصوله لانعقاد الجلسات بصورة قانونية مرة بعد مرة وبيان اغلبيات الاصوات اللازمة لاتخاذ مختلف القرارات على ان يمثل اصحاب كل طابق او شقة بصاحب النصيب الاكبر فيها وعند تساوي الانصبة بأكبرهم سنا وعلى ان يكون لكل صاحب طابق او شقة عدد من الاصوات يوازي قيمة ما يملك كما هو مبين في نظام ادارة البناء المبرز الى دائرة التسجيل.
9. بيان كيفية مسك حسابات الادارة وتقديمها الى اعضاء الجمعية وتدقيقها وتسديدها سنوياً.
10. بيان طريقة فصل الخلافات الممكن حصولها بين اصحاب الطوابق او الشقق او بينهم وبين مدير الجمعية.
11. بيان شروط تمثيل الجمعية امام المحاكم والدوائر وتجاه الغير.
12. الاصول الواجب اتباعها لتعديل نظام ادارة البناء على ان تبرز التعديلات مصدقة من الكاتب العدل الى دائرة التسجيل لضمها لملف العقار تحت طائلة بطلانها حتى بين اصحاب العلاقة.

المادة (16)

اذا لم يدفع المالك حصته من النفقات المشتركة او لم يف بالتزاماته وتعهداته تجاه جمعية المالكين رغم الانذار الموجه اليه بواسطة الكاتب العدل يعتبر الانذار المذكور بمثابة سند خطي يحق لمدير الجمعية بعد مرور (15) يوما على

تاريخ تبليغ الانذار ان يراجع دائرة الاجراء ويطلب تحصيل تلك النفقات من ذلك المالك وفقا لاحكام قانون الاجراء.

المادة (17)

اذا هلك البناء بحريق او بسبب اخر على اصحابه ان يلتزموا من حيث اعادة تشييده بما تقرره الجمعية باغلبية ثلاثة ارباع الاصوات على الاقل فاذا قررت الجمعية تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك البناء لاعمال التجديد واذا رفض احد المالكين الاذعان لقرار الجمعية فانه يكون ملزما ببيع حقوقه لباقي المالكين او بعضهم بالثمن الذي تقرره المحكمة المختصة بناء على طلب يقدمه مدير الجمعية ينظر فيه بصفة الاستعجال.

المادة (18)

كل قرض تمنحه جمعية المالكين او بعض اصحاب الطوابق او الشقق الى البعض الآخر لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على ما يملكه في العقار وعلى حقه في القسم المشترك من العقار ويسجل هذا الامتياز في سجل دائرة التسجيل وتحسب مرتبته من يوم تسجيله.

المادة (19)

يستوفي رسم قدره واحد بالالف من قيمة العقار اذا اراد اصحاب البناء المسجل لدى دائرة التسجيل قيده وفقا لاحكام هذا القانون ولا يستوفي الا رسم الانشاءات الجديدة اذا طلب اصحاب البناء قيد الانشاءات او الطوابق او الشقق في آن واحد.

المادة (20)

أ. على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في اي تشريع اخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بابرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه احدهما للاخر شقة او طابقا او بناية لم يباشر بانشائها او كانت تحت الانشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية فيها اتفاقا قانونيا وملزما للمتعاقدين، في حالة توثيقه لدي مديرية تسجيل الاراضي المختصة ويجب ان يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفا للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه.

ب. لا يجوز اجراء اي معاملة تسجيل على تلك الارض او الشقة او الطابق او البناية موضوع الاتفاق الا بموافقة المتعاقدين.

ج. بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقا للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتقاعدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة.

د. يعود الفصل في اي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد أو تنفيذه للمحاكم النظامية المختصة.

ه. يستوفي رسم مقداره خمسة دنانير مهما كانت قيمة العقار عند توثيق الاتفاق لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة.



المادة (21)

أ. تعتبر عقود بيع الشقق والابنية بالتقسيط عقودا قانونية وملزمة للمتعاقدين في حالة توثيقها لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة على ان يتضمن العقد وصفا للشقة او البناية المراد بيعها والثمن المتفق عليه وفق نموذج موحد تضعه دائرة الاراضي والمساحة خلال شهر من نفاذ هذا القانون، ويستوفى رسم مقداره عشرة دنانير مقابل التوثيق.

ب. بعد تنفيذ عقد البيع وفقا للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية الشقة او البناية موضوع العقد بناء على طلب المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة.

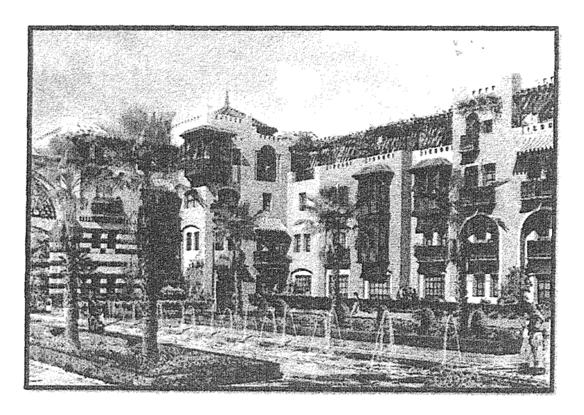
ج. يعود الفصل في اي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد أو تنفيذ للمحاكم النظامية المختصة، بما في ذلك اصدار القرار بالطلب الى مدير التسجيل المختص بتسجيل الشقة او البناية باسم المشتري.

المادة (22)

تلغى احكام اي تشريع آخر الى المدى الذي تتعارض فيه مع احكام هذا القانون.

المادة (23)

رئيس الوزراء والوزراء المختصون مكلفون بتنفيذ احكام هذا القانون.



ثانياً: قانون البناء الوطني الأردني

قانون البناء الوطني الأردني رقم (7) لسنة1993نشر في الجريدة الرسمية رقم 3888 بتاريخ 1– 4– 1993 مواد القانون.

المادة (1)

يسمى هذا القانون (قانون البناء الوطني الأردني لسنة 1993) ويعمل به بعد مرور ثلاثين يوما على تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:–

المجلس: مجلس البناء الوطني الأردني المؤلف بمقتضى أحكام هذا القانون.

اللجنة الفنية: اللجنة الفنية لكودات البناء الوطني الأردني المشكلة بموجب أحكام هذا القانون.

أعمال الإعمار: الأعمال التي تتعلق بإنشاء المشاريع الإنشائية بجميع انواعها كالمباني والطرق والجسور بما فيها التصميم والتنفيذ والتشغيل والصيانة والإشراف واعمال السلامة العامة وكل ما يرتبط بها من اعمال هندسية وأي مشاريع أخرى يقررها المجلس.

رخصة الإعمار:

أ. الرخصة التي تصدر بموجب قانون تنظيم المدن والقرى والابنية المعمول به والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

ب. الموافقة التي تصدرها الجهة المختصة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول للمباشرة بأعمال الإعمار عدا المباني.

ج. رخصة البناء اذا كانت اعمال الإعمال مباني.

الكودة: مجموعة القواعد والشروط والمتطلبات الفنية المتعلقة بأعمال الإعمار المقررة من المجلس والمعتمدة من مجلس الوزراء.

السلطات التنظيمية: مجلس التنظيم الأعلى ولجنتا تنظيم المدن والقرى اللوائية والمحلية ولجان التنظيم المشتركة أو أي سلطة أو هيئة أو لجنة أو مجلس يحل محل أي منها بموجب قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية أو أي تشريع آخر معمول به.

شهادة المطابقة: الشهادة الصادرة عن الجهة المخولة بالإشراف على التنفيذ تشهد بموجبها ان جميع المتطلبات الفنية الواردة في المخططات قد تم تنفيذها حسب الأصول المقررة.

المادة (3)

تسري أحكام هذا القانون على أعمال الأعمار التي تقام في المملكة باستثناء الأعمال التي أقيمت أو بوشر في إقامتها أو تم ترخيصها قبل نفاذه.

المادة (4)

أ. يؤلف مجلس يسمى (مجلس البناء الوطني الأردني) برئاسة وزير الاشغال العامة والإسكان وعضوية كل من:

1. وزير الشؤون البلدية – نائبا للرئيس.
2. وزير البيئة.
3. وزير الطاقة والثروة المعدنية.

4. وزير النقل.
5. أمين عمان.
6. مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
7. أمين عام وزارة الاشغال العامة والإسكان.
8. رئيس الجمعية العلمية الملكية او من ينيبه.
9. عميد إحدى كليات الهندسة في الجامعات الاردنية الرسمية يختاره مجلس الوزراء لمدة سنتين بناء على تنسيب رئيس المجلس وبالتناوب.
10. نقيب المهندسين الأردنيين.
11. نقيب مقاولي الانشاءات الأردنيين.
12. رئيس هيئة المكاتب والشركات الهندسية.
13. مدير الدفاع المدني العام او من ينيبه.
14. شخصين من القطاع الخاص يختارهما مجلس الوزراء لمدة سنتين بناء على تنسيب رئيس المجلس على ان لا تتكرر مدة عضوية أي منهما لاكثر من دورتين متتاليتين كحد أقصى (اربع سنوات).

ب. يجتمع المجلس كلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة من رئيسه او نائبه عند غيابه ويتكون النصاب القانوني لاجتماعاته بحضور ما لايقل عن أغلبية اعضائه على ان يكون من بينهم الرئيس او نائبه ويتخذ المجلس قراراته بأغلبية اعضائه الحاضرين.

ج. يعين رئيس المجلس أمين سر للمجلس من بين موظفي وزارته يرتبط به ويتولى إعداد جداول أعماله ومتابعة الدعوة لعقد اجتماعاته وتدوين قراراته ومتابعة تنفيذها.

المادة (5)

يناط بالمجلس المهام والصلاحيات التالية:

أ. وضع الأسس والمبادئ الخاصة بكودات البناء الوطني الأردني وتحديد مجال كل منها بناء على تنسيب اللجنة الفنية.

ب. إقرار الكودات المختلفة للبناء الوطني الأردني ورفعها إلى مجلس الوزراء لاعتمادها.

ج. دراسة تنسيبات اللجنة الفنية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

د. البت في أي اعتراض على الكودات المعتمدة أو على أي تعديل عليها وفقا لأحكام هذا القانون.

ه. التعاقد مع أي جهة علمية لإعداد أي كودة جديدة أو لإجراء، تعديل على أي كودة معتمدة وتحديد كلفة هذا التعاقد والموافقة على صرفها.

و. نشر الكودات المعتمدة وتعميمها.

ز. إصدار التعليمات المتعلقة بتطبيق الكودات في مراحل التصميم والتنفيذ والإشراف والصيانة والتشغيل واعمال السلامة العامة وكل ما يرتبط بها من اعمال هندسية.

المادة (6)

أ. تشكل لجنة تسمى (اللجنة الفنية لكودات البناء الوطني الاردني) برئاسة أمين عام وزارة الاشغال العامة والإسكان وعضوية كل من:

1. أمين عام وزارة الشؤون البلدية نائبا للرئيس
2. أمين عام وزارة البيئة.
3. مدير عام مؤسسة المواصفات والمقاييس.
4. وكيل أمانة عمان الكبرى.
5. مدير مركز بحوث البناء في الجمعية العلمية الملكية.

6. ممثل عن وزارة الاشغال العامة والإسكان يعينه وزيرها.
7. ممثل عن وزارة المياه والري يعينه وزيرها.
8. ممثل عن وزارة الطاقة والثروة المعدنية يعينه وزيرها.
9. ممثل عن وزارة الصحة يعينه وزيرها.
10. ممثل عن القوات المسلحة الاردنية يعينه رئيس هيئة الأركان المشتركة.
11. ممثل عن مديرية الدفاع المدني يعينه مدير عام الدفاع المدني.
12. ممثل عن سلطة الطيران المدني يعينه رئيس مجلس إدارة السلطة.
13. ممثل عن نقابة المهندسين الأردنيين يعينه مجلس النقابة.
14. ممثل عن نقابة مقاولي الانشاءات الأردنيين يعينه مجلس النقابة.
15. ممثل عن هيئة المكاتب والشركات الهندسية يعينه مجلس الهيئة.
16. ستة أشخاص من ذوي الخبرة من القطاع الخاص يعينهم المجلس.
17. أمين سر المجلس.

ب. تكون مدة عضوية الأعضاء المنصوص عليهم في البنود ((6، 7، 8، 9، 10، 11، 12، 13، 14، 15، 16)) من الفقرة –أ– من هذه المادة لمدة سنتين قابلة للتجديد ويجوز استبدال أي عضو بغيره في أي وقت وفقا للإجراءات التي تم تعيينه فيها.

ج. تناط باللجنة الفنية المهام التالية:

1. إعداد أسس كودات البناء الوطني ومبادئها ورفع التوصيات بشأنها للمجلس.
2. التنسيب للمجلس بأي تعديل على الكودات المعتمدة.
3. النظر في الاعتراضات على الكودات المحالة إليها وتقديم توصياتها بشأنها إلى المجلس.
4. متابعة أعمال اللجان المتخصصة والجهات العلمية المكلفة بإعداد الكودات وتعديلها وتطويرها.

5. أي مهام وواجبات أخرى تتعلق بالكودات توكل إليها بمقتضى تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية بما في ذلك إعداد التعليمات المتعلقة بتطبيق الكودات.

د. تجتمع اللجنة الفنية مرة واحدة في الشهر، أو كلما دعت الحاجة إلى ذلك بدعوة من رئيسها أو نائبه في حالة غيابه ويكون اجتماعها قانونيا بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون الرئيس أو نائبه واحدا منهم وتتخذ اللجنة قراراتها بالإجماع أو بأكثرية أصوات الحاضرين وعند تساويها يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الجلسة.

المادة (7)

لرئيس المجلس بناء على تنسيب اللجنة الفنية تشكيل لجنة متخصصة او اكثر لأي كودة من الكودات تحدد مهامها وعدد أعضائها وسائر الأمور الأخرى المتعلقة بها بمقتضى قرار تشكيلها.

المادة (8)

أ. يتم تمويل أعمال المجلس بواسطة صندوق خاص ينشأ في وزارة الأشغال العامة والإسكان تتكون موارده مما يلي:

1. المخصصات التي ترصدها الحكومة في الموازنة العامة.
2. الأموال التي تقدم للمجلس من المؤسسات العامة والخاصة والنقابات وأي هيئات أخرى.
3. إيراد بيع الكودات وأي إصدارات علمية تصدر عن المجلس.
4. الهبات والتبرعات وأي موارد أخرى يوافق عليها المجلس.

ب. تحدد إجراءات إيداع أموال الصندوق وحفظها وصرفها بمقتضى تعليمات يصدرها المجلس لهذه الغاية.

المادة (9)

يحدد مجلس الوزراء مكافآت أعضاء اللجنة الفنية واللجان المتخصصة بناء على تنسيب المجلس يتم صرفها من مخصصات الصندوق المنشأ بمقتضى المادة (8) من هذا القانون.

المادة (10)

أ. تعرض أي كودة بعد إقرارها من المجلس للإطلاع عليها من الكافة لدى أمين سر المجلس ويعلن عن عرضها في صحيفتين محليتين يوميتين على الأقل ويحق لأي شخص تقديم اعتراضه عليها إلى رئيس المجلس خلال ستين يوما من تاريخ الإعلان عن عرضها.

ب. يحيل رئيس المجلس الاعتراضات التي ترد إليه إلى اللجنة الفنية وذلك خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء مدة الاعتراض وعلى اللجنة دراسة هذه الاعتراضات وتقديم تنسيباتها بشأنها إلى المجلس خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إحالتها إليها.

ج. يرفع رئيس المجلس الكودة وأي تعديلات أدخلت عليها بعد إقرارها إلى مجلس الوزراء لاعتمادها وتصبح نافذة المفعول بعد مضي ثلاثين يوما على تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

د. يحدد مجلس الوزراء بناء على تنسيب المجلس اعمال الإعمال والمناطق التنظيمية التي يكون فيها تطبيق أي كودة معتمدة بمقتضى احكام هذا القانون إلزاميا وتعتبر الكودة في هذه الحالة جزءا لا يتجزأ من شروط رخصة الإعمار ويلتزم كل شخص طبيعي او معنوي بالتقيد بها وذلك تحت طائلة المسؤولية القانونية.

المادة (11)

أ. على جميع الوزارات والدوائر الحكومية والمؤسسات الرسمية والعامة والبلديات والشركات المساهمة العامة والخاصة ونقابة المهندسين الأردنيين ونقابة مقاولي الانشاءات الأردنيين وهيئة المكاتب والشركات الهندسية التقيد في اعمال الاعمار بالكودات المعتمدة وفقا لاحكام هذا القانون واتخاذ الإجراءات اللازمة لهذه الغاية.

ب. مع مراعاة ما ورد في الفقرة (د) من المادة (10) من هذا القانون، لا يجوز المباشرة بتنفيذ اعمال الاعمار إلا بموجب مخططات هندسية مستوفية للقواعد والمتطلبات الفنية الواردة في كودات البناء المعتمدة صادرة عن جهة مخولة بالتصميم أو مكتب هندسي مسجل لدى نقابة المهندسين الأردنيين ومصادق عليها من قبلها.

ج. على جميع الجهات المختصة بتصديق مخططات اعمال الاعمار، وتحت طائلة المسؤولية القانونية، عدم إجازة المخططات الهندسية إلا بعد التأكد من مطابقتها للمتطلبات الواردة في الكودات وان تكون ممهورة بخاتم الجهات ذات العلاقة وذلك دون أي إخلال بمسؤولية الجهة المصممة.

د. مع مراعاة احكام الفقرة (ج) من هذه المادة على جميع الوزارات والجهات التي تصدر رخص الاعمار التقيد بمايلي:

1. عدم اصدار رخص البناء او إقرار مشاريع الاعمار إلا اذا كانت المخططات المتعلقة بأي منها مصادقاً عليها من الجهة المختصة.
2. متابعة الاشراف على المشاريع منذ بدء اعمال التنفيذ وحتى نهايتها للتأكد من توافر متطلبات الكودات الواردة في رخصة الاعمار والأحكام والشروط الواجب تنفيذها، والتقيد بتطبيق قانوني نقابة المهندسين الأردنيين ونقابة مقاولي الانشاءات الأردنيين ونظام هيئة المكاتب والشركات الهندسية الصادرة بموجب قانون نقابة المهندسين الأردنيين واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة بهذا الشأن.

3. عدم اصدار أذون الاشغال لاعمال الاعمار ضمن مناطقها إلا اذا تم إرفاق طلب الحصول عليها بشهادة مطابقة صادرة عن الجهة المخولة بالإشراف على التنفيذ ومصادقاً عليها من نقابة المهندسين الأردنيين اذا كانت الجهة المشرفة مكتباً هندسياً.

المادة (12)

أ. على المكاتب والشركات الهندسية ومقاولي الانشاءات ومن يقوم بأعمال الاعمار التقيد بالكودات المعتمدة في تصميم هذه الأعمال او الاشراف عليها او تنفيذها او صيانتها ويتوجب على اي منها تبليغ النقابة المعنية بأي مخالفة لها في حال اكتشافها، وعلى النقابة التحقق من وقوع المخالفة وتبليغ السلطات التنظيمية المختصة بذلك.

ب. اذا تبين للسلطة التنظيمية التي أصدرت الترخيص ان اعمال الاعمار تتم خلافا لشروط الرخصة فيترتب عليها ان تصدر إخطاراً تنفيذياً الى صاحب العمل والمقاول للتوقف عن العمل لحين تصويب المخالفة المرتكبة، فإذا تخلف الشخص الموجه اليه الإخطار عن ازالة أسباب المخالفة خلال المدة المحددة بالإخطار، يحق للسلطة التي أصدرت الإخطار إحالة صاحب العمل والمقاول الى القضاء لتطبيق العقوبات اللازمة بما في ذلك إلزامهما بإزالة أسباب المخالفة.

ج. للمجلس اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان تطبيق الكودات المعتمدة في جميع مراحل العمل الهندسي من تصميم وتدقيق وإشراف وتنفيذ وتشغيل وصيانة واعمال السلامة العامة وكل ما يرتبط بها من اعمال هندسية.

المادة (13)

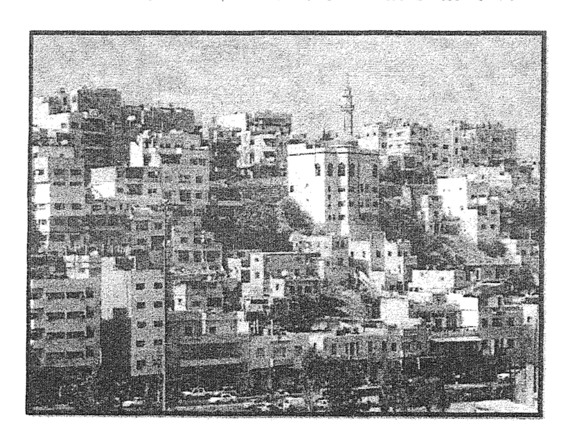
يعاقب كل من يخالف احكام الفقرة (أ) من المادة (12) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن مائة دينار ولا تزيد على ثلاثة الاف دينار عن كل مخالفة لأي كودة ووفقاً لجسامتها.

المادة (14)

لمجلس الوزراء إصدار الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (15)

رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ أحكام هذا القانون.



ثالثاً – قائمة بالقوانين المتعلقة بدائرة الاراضي والمساحة:

Laws related to the work of the Deprtment of Lands and Survey

Law's Name	اسم القانون	الرقم
Law of settlement of lands and waters no. (40) for the year 1952 and its amendments	قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته	1
Land demarcation،survey،and valuation law no. (42) for the year 1953	قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953	2
Law of changing the classification of land from miri to mulk (owned) no. (41) for the year 1953	قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم (41) لسنة 1953	3
Law of registering immovable properties which have not been registered no.(6) for the year 1964	قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964	4
Law of disposal of immovable properties no. (49)) for the year 1953	قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953	5
Law amending the provisions related to immovable properties and its amendments no. (51)) for the year 1958	قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم (51) لسنة 1958	6
Law of ownership of floors and apartments and its amendments no. (25) for the year 1968	قانون ملكية الطوابق والشقق وتعديلاته رقم (25) لسنة 1968	7
Law of land registers no. (30)) for the year 1944	قانون سجلات الأراضي رقم (30) لسنة 1944	8
Law of land registration duties with all its amendments no. (26)) for the year1958	قانون رسوم تسجيل الأراضي مع كافة تعديلاته رقم(26) لسنة 1958	9

Law's Name	اسم القانون	الرقم
Law of land sale tax no. (21)) for the year 1974	قانون ضريبة بيع العقار رقم (21) لسنة 1974	10
Law of attaching immovable properties to secure debt (by mortgage) no. (46) for the year 1953	قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم (46) لسنة 1953	11
Law of renting and selling immovable properties to non–Jordanians and to legal entities (persons) and its amendments no. (47) for the year 2006	قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين وتعديلاته رقم (47) لسنة 2006	12
Law of legal entities disposal of immovable properties no. (61) for the year 1953	قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم(61) لسنة 1953	13
Law of treasury lands management no. (17)) for the year 1974	قانون إدارة أملاك الدولة رقم (17)لسنة 1974	14
Law of preserving treasury lands and properties no. (14)) for the year 1961	قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم (14) لسنة 1961.	15
Expropriation law no. (12)) for the year 1987	قانون الاستملاك رقم(12) لسنة 1987.	16
Law organizing surveying profession and cadastral brokers' agencies no. (38) for the year 1980	قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية رقم (38) لسنة 1980.	17
Law of division of commonly owned immovable properties no. (48) for the year 1953	قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (48) لسنة 1953.	18
Ottoman land law	قانون الأراضي العثماني	19
Temporary law of zoning of cities and villages no. (79) for the year 1966 and it amendments	قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت وتعديلاته رقم (79) لسنة 1966	20

Law's Name	اسم القانون	الرقم
Law of the development of the Jordan Valley and its amendments no. (19) for the year 1988	قانون تطوير وادي الأردن وتعديلاته رقم (19) لسنة 1988	21
Law of Aqaba Special Economic Zone, and it amendments no. (32) for the year 2000	قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وتعديلاته رقم (32) لسنة 2000	22
Law of Development Regions no. (2) for the year 2008	قانون المناطق التنموية رقم (2) لسنة 2008	23
Law of Petra Region Authority no. (15) for the year 2005	قانون سلطة إقليم البتراء رقم (15) لسنة 2005	24
Law of division within municipalities' zones, and its amendments no. (11) for the year 1968	قانون التقسيم ضمن مناطق البلديات وتعديلاته رقم (11) لسنة 1968	25
Law of industrial zones and its amendments no. (59) for the year 1985	قانون مؤسسة المدن الصناعية وتعديلاته رقم (59) لسنة 1958	26
Law of the Public Corporation of Housing and Urban Development and its amendments no. (28) for the year 1992	قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري وتعديلاته رقم (28) لسنة 1992	27

رابعاً: نظام رخص البناء في عمان

صادر بموجب المادة (37) من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية:

رقم 31 لسنة 1955 – 188 / 1965- 11- 01

الفصل الأول: الانظمة الادارية

المادة 1: التسمية وبدء العمل

يسمى هذا النظام (نظام رخص البناء في عمان لسنة 1965) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2-1: تفسير الاصطلاحات

يكون للعبارات والالفاظ التالية، حيثما وردت في هذا النظام، المعاني المخصصة لها ادناه، الا اذا دلت القرينة على خلاف ذلك:

المجلس: مجلس امانة العاصمة

المهندس: مهندس امانة العاصمة

منطقة التنظيم: منطقة تنظيم عمان المعلن عنها في الجريدة الرسمية وتشمل منطقة امانة العاصمة.

المكان العام: هو المكان المباح للجمهور دخوله، او الوجود فيه واستعماله بصورة عادية او عرضا كأماكن العبادة والمسارح والقاعات العامة والمتاحف والمنتزهات والطرق وما الى ذلك من الاملاك العامة المخصصة لمثل هذه الغايات.
شرفة: اي بروز خارجي من بناء مرتفع عن الارض يكشف مجمعا او طريقا او ساحة دار وبارزة امام القرنة ولا تستعمل كممر.

طابق تسوية: اي بناء يقع تحت مستوى الشارع او الارض المحيطة بالبناء نتيجة للوضع الطبوغرافي لتلك الارض.

شقة: جزء من بناء متصل افقيا او عاموديا مؤلف من عدة اجزاء يشكل كل جزء منها مسكنا.

بناية: بناء مسقوف او كوخ او تخشيبة سور يحيط بأي عقار او ارض محاطة بسور (بجدار).

خط البناء: الخط الذي يسمح باقامة البناء عليه ضمن ابعاد الارتداد المحددة ويبعد عنه بمقدار الارتداد المطلوب.

اعمال الانشاء: انشاء او اعادة انشاء اي بناء، او اضافة بناء لاي بناء، قائم بما في ذلك هدم الابنية وتركيب الادوات الصحية وانشاء المجاري والحفريات والطمم وانشاء الطرق والحفر.

سقف: الجانب السفلي من سقف او سطح سواء كان مطليا او مغطى بألواح او بمواد اخرى مشابهة.

قبو: اي طابق تحت سطح الارض كليا.

المجمع التسربي: الحفرة المخصصة لجمع المياه المستخلصة من الفضلات السائلة وتصريفها خلال فجوات ومسامات التربة.

الثقل الذاتي: الثقل الحقيقي للجدران او الارضيات او السقوف او الحواجز وجميع التركيبات التي تعتبر قسما من بناية.

بناية منفصلة: بناية غير متصلة بأي بناية اخرى من اية جهة.

جدار خارجي: الجدار المتاخم للساحات الخارجية والداخلية.

مصنع: اي بناء مرخص يتعاطى اية صناعة بموجب قانون الحرف والصناعات.

مساحة ارض البناء: مساحة الارض المستعملة للبناء وتشمل المساحة التي تشغلها الجدران الخارجية والداخلية والقسامات.

اعمال الطوبار: الاعمال الانشائية من الاخشاب لدعم او سند اي جزء تتطلبه اعمال البناء من قوالب الخ.

الاساسات: اي بناء تحت سطح الارض، ويحمل ويوزع الثقل من الاعمدة والجسور او الجدران على الارض.

بناء هيكلي: اي بناء منشأ من خشب او معدن او باطون مسلح مع جدران فاصلة وغير حاملة.

ارتفاع البناء: المسافة العامودية من مستوى سطح الرصيف المتاخم للبناء او مستوى سطح الطريق او مستوى بسطة الدرج العام الى اعلى نقطة من السطح ولا يشمل الجدار الواقي والدرابزين وفي حال الاسطحة المائلة يعني المسافة العمودية من توسط سطح الرصيف الى متوسط ارتفاع السطح المائل.

ارتفاع الغرفة: معدل المسافة العامودية من ارضية الغرفة الى السقف ناقص نصف القياس العامودي بين أوطأ واعلى قسم من السقف، واذا لم يكن هنالك سقف فالقياس يكون الى آخر جزء من الجسور.

المهندس المصمم: المهندس المصرح له بمزاولة المهنة والموقع على المشروع.

صناعة البناء: الحجر والاجر او طوب باطون اسمنت موضوع في صف او طين من اسمنت.

الطابق المسروع: الطابق المتوسط (المسروق او السدة).

المالك: الشخص الذي يملك بصورة قانونية اي عقار او قطعة ارض.

قسام: جدار قاطع داخلي يقسم طابق في بناية الى اقسام.

جدار مشترك: جدار مشترك بين بنائين متجاورين.

الجدار الواقي: اي جدار صغير من اية مادة سواء كان بسيطا او مزخرفا.

(الدرابزين): على طول حافة سطح او شرفة او فيراندا او دكه.

مظلة تعريش: اي بناء اذا كان ما لا يقل عن 75 في المئة من سقفه مكشوفا.

النظام: نظام رخص الابنية في عمان لسنة 1965.

طريق: اي طريق عام، او شارع، او ممر او درج، او ميدان، او جسر خصوصي، او عمومي، سواء كان قائما او مقترحا انشاؤه بمقتضى اي مشروع من مشاريع تنظيم المدن ويشترط في ذلك انه يجوز تعيين مواقع طرق اضافية في مشروع تفصيلي او مشروع تقسيم.

الحسابات الفنية: حسابات مفصلة منظمة من قبل المهندس المصمم يبين فيها كفاءة ومتانة كل قسم يحمل ثقلا في بناية مقترحة.

فيراندة: اي جزء من بناية يواجه الشارع او فسحة مكشوفة داخلية او خارجية بحيث تكون المساحة المفتوحة عموديا او رأسيا لا تقل عن نصف فسحة الجدار الخارجي الموجودة به ومعرضة بصورة دائمة للنور والهواء.

مستودع: اية بناية تودع فيها البضائع التجارية وغيرها من البضائع وتشمل المصنع.

المكرهة الصحية: كل ما يشكل تشويها للمنظر العام او يخالف القواعد العامة للصحة.

تطبيق النظام:

المادة 3-

تطبق احكام هذا النظام على جميع الابنية التي تقام داخل حدود امانة العاصمة.

الاستثناء من نظام رخص الابنية:

المادة (4)

يستثنى من احكام هذا النظام، اي بناء يراد اقامته لمدة لا تتجاوز السنة شريطة ان تؤخذ تصريح خطي مسبق من المجلس ويتعهد المالك خطيا بازالة البناء عندما تقضي المصلحة ازالته.

المادة (5)

يجوز للمجلس ان يعلن عن مناطق خاصة تسمى المناطق الشعبية للاسكان يجوز فيها التساهل في تطبيق هذا النظام.

المادة (6)

يجوز للمجلس ان يحدد الطابع العام للواجهات المعمارية للشوارع التي يرى المجلس ان هنالك ضرورة لذلك من اجل الانسجام المعماري لذلك الشارع.

المادة (7)

يجوز للمجلس ان يحدد خط البناء في الشوارع الرئيسية للمناطق السكنية او التجارية وان يلزم المنشأ بالتقيد به.

المادة (8)

يجوز للمجلس هدم اي بناء او مجموعة من الابنية الدائمة او المؤقتة اذا ثبت له ان هذا البناء، او الابنية، تشكل مكرهة صحية.

المادة (9)

تشمل اعمال البناء التي تحتاج الى ترخيص الامور التالية:

أ. اقامة، او اعادة اقامة، بناء بما في ذلك البناء الاضافي كالكراجات والاسوار وغيرها.
ب. عمل اضافات او تغييرات في اي بناء.
ج. هدم بناء.
د. تمديد او اعادة تمديد شبكات تمديدات المياه والمجاري الصحية وانشاء المجمعات التحليلية والترسيبية.
ه. اعمال الحفر والطمم.

المادة (10)

على كل من ينوي اقامة اي بناء، او دعم بناء خطر، بما في ذلك اجراء اية اضافات او تغييرات عليه، ان يستخدم مهندسا مرخصا للاشراف على تلك الاعمال.

(أ) الابنية الجديدة:

المادة (11)

يترتب على كل من ينوي اقامة، او اعادة اقامة اي بناء، ان يقدم طلبا خطيا الى المجلس على النموذج الخاص بذلك للحصول على رخصة للقيام بهذه الاعمال يبين فيه اسم المهندس المصمم الذي استخدمه المالك للاشراف على هذه الاعمال، وعلى هذا المهندس ان يقدم الى المجلس ما يلي:

أ. مخطط موقع بمقياس لا يقل عن (1/ 200) يبين فيها موقع البناء المقترح اقامته والابنية الموجودة وعرض واستقامة الشوارع المتاخمة لقطعة الارض وخطوط الارتفاعات ورقم او ارقام القطع المجاورة لها مع بيان الجهات الاربع.

ب. مخططات للمسطحات والمقاطع والواجهات لكل طابق، بما في ذلك طابق التسوية والقبو، اذا كان هناك قبو للبناء المنوي اقامته وذلك بمقياس لا يقل عن (1/ 100) ويمكن تصغير المقياس اذا كان البناء كبيرا، على ان لا يقل (1 / 200) وعلى ان يبين في هذه المخططات أنواع الاستعمال، واماكن الدخول والخروج وتفصيلات الاساسات والجدران وارتفاعات الطوابق والسقوف والاعمال الخرسانية والادراج، والاسوار، والتسوية الترابية، وجميع ما يلزم من تفصيلات.

ج. مخططات تبين خطوط المجاري واعماقها واقيستها وانحداراتها وطرق تهويتها.

د. حسابات تفصيلية لاعمال الخرسانة المسلحة مع بيان مقدار تحمل التربة والاساسات.

هـ. مخططات يبين فيها التمديدات الكهربائية للبناء.

و. اية معلومات اخرى يراها المجلس ضرورية.



(ب) الابنية القائمة – الموجودة

المادة (12)

أ. على كل من ينوي القيام باضافات او تغييرات جوهرية لاي بناء قائم ان يقدم طلبا خطيا الى المجلس على النموذج المعد لذلك، للترخيص بالقيام بالعمل مع جميع البيانات الايضاحات المطلوبة بموجب المادة (11) من هذا النظام، وبيان اسم المهندس الذي سيشرف على تنفيذ هذه الاعمال وذلك في الحالات التي تستلزم استخدام مهندس.

ب. وتعني عبارة (تغييرات جوهرية):

1. اي اضافة او تغيير في بناء.
2. تغييرات في البناء تتضمن تقسيم اية غرفة او دكان بصورة تحول معها الى غرفتين او دكانين او تحويل ممر او فسحة او كراج او دكان لاستعمال آخر.

3. اتمام بناء او جزء من بناء.

المادة (13)

اشغال البناء المتفرقة

على كل من ينوي القيام بأعمال البناء بمقتضى المواد 11 و12 من هذا النظام ان يبرز عند الطلب سندات الملكية التي تثبت حقه بالتصرف بالارض التي سيقوم عليها البناء.

المادة (14)

على طالب الترخيص بمقتضى المادتين 11 و 12 من هذا النظام ان يقدم الى المجلس خمس نسخ من المخططات المطلوبة لتدقيقها وتصديقها من قبل امين العاصمة او اي موظف يفوضه بذلك، وتعاد نسخة منها مصدقة الى طالب الترخيص لإبرازها عند اللزوم.

اعلان القرار الى طلبات الترخيص للقيام بأعمال البناء وتحصيل الرسوم.

المادة (15- 1)

أ) يترتب على المجلس ان يصدر قراره خطيا بشأن قبول الترخيص او رفضه او تعديله خلال (30) يوما من تاريخ استلام الطلب ويبلغ القرار الى طالب الترخيص بالوسيلة التي يراها المجلس مناسبة..

ب) اما اذا انقضت المدة المشار اليها دون ان يصدر المجلس قراره بشأن طلب الترخيص فيعتبر ذلك رفضا له.

2. لا يصدر الترخيص ما لم يكن الطالب قد دفع الرسوم المدرجة في الذيل رقم (2).
3. يعمل بالترخيص لمدة سنة واذا لم يباشر في البناء خلال هذه المدة يجب تقديم طلب الى المجلس لتجديد الترخيص.

المادة (16) – الاعتراضات

يجوز للطالب ان يستأنف قرار المجلس برفض اصدار الرخصة الى لجنة التنظيم اللوائية، خلال ثلاثين يوما من تبليغه القرار او في حالة عدم ابلاغه القرار خلال ثلاثين يوما ويعتبر قرار اللجنة المذكورة قطعيا باصدار الرخصة او رد الاستئناف.

الغاء الترخيص:

المادة (17)

اذا اقتنع المجلس، في اي وقت بعد اعطاء الترخيص ان الترخيص المذكور قد اعطي نتيجة لاية بيانات او مخططات غير صحيحة، فيجوز له الغاء الرخصة المذكورة وتعتبر جميع الاعمال التي تمت بموجبها انها تمت بدون ترخيص، ويجوز للطالب ان يلتمس من المجلس اعادة النظر في قرار الإلغاء خلال شهر واحد من تبليغه ويكون قرار المجلس في هذا الشأن قطعيا.

الأعمال المخالفة لشروط الترخيص:

المادة (18)

1. يترتب على المجلس، عند قيام احد الاشخاص باعمال بناء مغايرة لشروط الترخيص:

أ) ان يطلب من الشخص المذكور، باشعار خطي، التوقف عن البناء حالا، و

ب) يطلب من الشخص المذكور ان يحضر بالذات، او بواسطة وكيله في اليوم والوقت والمكان المعين في الاشعار المشار اليه بالفقرة (أ) اعلاه، لبيان اي سبب يراه كافيا لعدم ازالة او تغيير البناء موضوع الاشعار او اي جزء منه.

2. اذا لم يقتنع المجلس بالاسباب التي يوردها الشخص المخالف، فيحق له ان يوقف العمل بالبناء او ان يهدمه اذا وجد ذلك ضروريا وذلك على نفقة ذلك الشخص دون ان يكون له حق التعويض.

الرسوم:—

المادة (19)

1. يتوجب على طالب الترخيص دفع الرسوم المقررة في الذيل رقم (1) عند تقديمه طلب الترخيص وعند حصوله على رخصة البناء.
2. يجوز للمجلس ان يعفي العقارات التي تستعمل لغايات دينية او خيرية من الرسوم الانشائية المقررة في الذيل رقم (1) كليا او جزئيا.
3. أ. على طالب الترخيص دفع تأمين نقدي بالمبلغ الذي تقدره الامانة لانشاء ملجأ للبناء المطلوب الترخيص باقامته.

ب. اذا تخلف صاحب البناء عن انشاء الملجأ، تقوم الامانة بانشائه على نفقته وفق كشف النفقات المصدق من قبل امين العاصمة او من يفوضه.

أخطارات التنفيذ:

المادة (20)

1. اذا ظهر للجنة التنظيم المحلية ان اية اعمال بناء قد تمت دون الحصول على اذن بذلك كما يتطلب هذا النظام، او اذا كانت بعض الشروط الموقوف

عليها اعطاء الاذن، او الموافقة، لم تنفذ، فيترتب عليها ان تبلغ صاحب البناء اخطارا يعرف باخطار تنفيذ، حسب النموذج المعد لذلك ويظل حق اللجنة قائما في اصدار اخطارات التنفيذ ما دامت المخالفة قائمة.

2. يبين في اخطار التنفيذ اعمال البناء التي اجريت بدون اذن، او الشروط التي لم تنفذ، مع طلب ايقاف اعمال البناء فورا، واعادة الارض او البناء الى الحالة التي كان عليها قبل القيام باعمال البناء او وجوب التقيد بشروط الترخيص وذلك خلال 14 يوم من تبليغ الاخطار.

3. يحق للمتضرر ان يستأنف اخطار التنفيذ الى المجلس خلال سبعة ايام من تبليغه ويعتبر قرار المجلس المذكور بهذا الشأن قطعيا.

4. اذا تخلف الشخص الذي تبلغ اخطار التنفيذ، عن القيام بما طلب منه فيترتب على المجلس، او اي شخص مفوض من قبله، دخول الارض او البناء وتنفيذ الاعمال المطلوبة في اخطار التنفيذ على نفقة المتخلف.

5. لا يستحق المالك اية تعويضات عن اي ضرر او خسارة قد تلحق به نتيجة لتلك الاعمال او لمخالفته احكام هذا النظام.

الاصول الواجب اتباعها خلال البناء وعند انجازه:-

المادة (21)

على كل من يقوم باعمال بناء ان يستعمل المواد الجيدة وان تكون هذه المواد والاعمال مطابقة للمواصفات التي يقرر المجلس اتباعها لضمان متانة البناء وسلامة السكان.

المادة (22)

يجوز للمجلس ان يجري الكشف على موقع البناء بدون اشعار مسبق:-

أ) في اي وقت قبل الموافقة على الطلب المقدم بمقتضى المواد 11 و12 من هذا النظام.

ب) في اي وقت خلال القيام بأعمال البناء.

ج) في غضون 30 يوما من تاريخ استلام الاشعار باتمام البناء وذلك للترخيص باستعمال البناء.

د) اذا لم يقدم الاشعار باتمام البناء فيحق للمجلس اجراء الكشف في اي وقت بعداتمام البناء او اجراء اية اضافة او تغيير عليه او تغيير في استعماله.

المادة (23)

1. اذا وجدت لجنة التنظيم المحلية ان اعمال البناء لم تكن وفق المخططات التي تمت الموافقة عليها، او تخالف احكام هذا النظام، فيترتب عليها ان تكلف خطيا الشخص الذي يقوم بالاعمال المذكورة، باجراء التغييرات المطلوبة، وخلال المدة المبينة فيه، وذلك لجعل الاعمال متفقة مع المخططات، او ضرورة الحصول على موافقة اللجنة على مخططات معدلة مع حكام هذا النظام.
2. اذا تمنع الشخص عن التبليغ او عن القيام بما طلب منه، فيحق للجنة ان تأمر بايقاف العمل، او بهدم اي قسم من البناء المخالف لاحكام هذا النظام، ويضمن المالك نفقات الهدم دون ان يكون له اي حق في التعويض.
3. يحق للمتضرر ان يستأنف امر اللجنة بايقاف العمل او الهدم الى المجلس خلال سبعة ايام من تبليغه ويعتبر قرار المجلس المذكور بهذا الشأن قطعيا.

المادة (24)

1. اذا اقتنع المجلس لسبب معقول بوجود مخالفة لاحكام هذا النظام اثناء قيام احد الاشخاص باعمال البناء فيجوز له ان يطلب من الشخص المذكور باشعار خطي القيام بعمليات الحفر، او الكسر، التي يراها ضرورية للكشف على البناء، او هدم اي جزء منه للتأكد من حقيقة الامر.
2. اذا وجد ان في اعمال البناء هذه لم يكن ثمة عمل مخالف لاحكام هذا النظام فيجب على المجلس ان يدفع الى الشخص المتضرر تعويضا عن الخسارة التي لحقت به من جراء ما ورد في الفقرة (1) من هذه المادة.
3. أ. على كل شخص يقوم باعمال بناء ويتمها ويوافق عليها بمقتضى هذه الانظمة ان يسلم المجلس في خلال شهر اعلانا خطيا بذلك على النموذج المعين ب 6.

ب. على المجلس بعد ان يستلم الاعلان المذكور ان ينيب عنه موظفا مختصا ليكشف على هذه الاعمال وبعد الكشف عليها اما ان يوافق او لا يوافق على البناء بانه صالح للاشغال المخصص او ان يصدر الامر الذي يقرره مع بيان الاسباب.

ج. لا يجوز لاي شخص ان يشغل او ان يسمح باشغال اي ارض او بناء او قسم من بناء او ان يستعمل او ان يسمح بإستعمال اي ارض او بناء او قسم من بناء ما لم يمنح خطيا الاذن باشغاله او استعماله.



الفصل الثاني: فسحات وانارة وتهوية الابنية

1 . الانارة والتهوية الداخلية – الفسحة المكشوفة داخل البناء وخارجه

المادة (25)

يترتب على كل من ينشئ، او يعيد انشاء، اي بناء معد للسكن، ان يجعل احد جوانب اي غرفة فيه على الاقل (من غير صنف الفراندة او المطبخ او الحمام، او المخزن) مشرفة على شرفة او ساحة، الا اذا اقتضت الضرورة خلاف ذلك.

المناور:

المادة (26)

1. يجب ان تتوفر في كل منور الشروط الآتية:-

أ) يجب ان تكون الارضية مرصوفة بصورة لا ينفذ فيها شيء، وان تصرف المياه بطريقة مناسبة، و

ب) ان يعد له مدخل في الطابق السفلي، و

ج) ان لا يسقف منه اي قسم، و

د) ان لا يسمح بانشاء شرفات او نتوءات اخرى داخل البئر، ما لم تكن المساحة التي تشغلها هذه النتوءات هي علاوة على المساحات القصوى للبئر المعينة في الفقرتين (2 و3).

2. يجب ان يتوفر في المنور الذي يستعمل لتهوية الغرف الصالحة للسكن والمكاتب الشروط التالية:

أ. ان لا تقل مساحته عن عشرة امتار مربعة، و

ب. ان لا يقل عرضه عن ربع ارتفاع البئر، وعلى ان لا يقل عن مترين وخمسين سنتمترا.

3. يجب ان تتوفر في المنور الداخلي، الذي يستعمل لتهوية الغرف غير الصالحة للسكن، والمكاتب بما في ذلك المطابخ وغرف الغسيل والمراحيض وغرف الحمام، الشروط التالية:-

أ. ان لا تقل مساحته عن (7) امتار مربعة ونصف، اذا كان ارتفاع المنور لا يتجاوز (10) امتار و(10) امتار مربعة اذا كان ارتفاع المنور يتجاوز العشرة امتار، و

ب. ان لا يقل عرضه عن 2.50 مترا.

المادة (27)

مساحة النوافذ الخارجية:—

كل غرفة، عدا ما يستعمل عادة كمخزن يجب ان تجهز بانارة وتهوية طبيعيتان بواسطة فتحة او اكثر في الجدران الخارجية، على ان لا يقل مجموع مساحتها عن خمسة في المئة من مساحة ارضية الغرفة المذكورة وتسمح بمرور مجرى هواء مستمر.

المادة (28)

المراحيض والحمامات:

يجب تجهيز كل مرحاض او غرفة حمام بإنارة وتهوية طبيعيتين، بواسطة فتحة او اكثر في الجدران الخارجية على ان لا يقل مجموع مساحتها عن نصف متر مربع لكل مرحاض او غرفة حمام وان تسمح لمجرى هواء مستمر.

المادة (29)

الادراج والكراجات

يجب ان تجهز جميع الادراج والكراجات وابنية المصانع بانارة وتهوية كافية يقتنع بها المجلس.

المادة (30)

التهوية الميكانيكية

1. في حالة استعمال التهوية الميكانيكية لا تطبق الاحكام المتعلقة بالتهوية الطبيعية والانارة الطبيعية.
2. يشترط ان تحقق التهوية الميكانيكية الاحتياجات المطلوبة للتهوية وان تقدم بها المخططات الفنية اللازمة.

المادة (31)

المساحات الداخلية

1. يجب ان يكون الحد الادنى لمساحة ارضية الغرفة الصالحة للسكن 7 أمتار مربعة.
2. اذا كان الطابق يحتوي على غرفة سكن واحدة يجب ان تكون مساحة ارضيتها (14) مترا مربعا، علاوة على الممرات والادراج والمطابخ وغرف الحمام والمراحيض.
3. يجب ان لا تقل مساحة ارضية المطبخ عن (6) امتار مربعة، باستثناء المساكن الشعبية.
4. يجب ان لا تقل مساحة المرحاض عن متر مربع واحد.
5. يجب ان لا تقل مساحة غرفة الحمام المنفرد عن متر ونصف.
6. يجب ان لا يقل مجموع مساحة غرفة المرحاض والحمام عن (2.5) مترا.

المادة (32)

الحد الادنى لارتفاع الغرف:

يجب ان يكون الحد الادنى لارتفاع الغرف الصافي كما يلي:

أ. ابنية السكن:

- الغرف الصالحة للسكن – (2,70 متر)
- المطبخ – (2,25 متر)
- غرف الحمام والمراحيض – (2,10 متر)
- الكراجات – (2,25 متر)

ب. المدارس – الغرف المستعملة للتعليم – (3.00 متر)

ج. المستشفيات وبيوت الولادة والتمريض والغرف المستعملة للمرضى– (2,70 متر).

د. المصانع والمشاغل – جميع مساحات العمل– (3.00 مترا)

ه. اماكن الاجتماعات – (3.70 مترا)

و. اي نوع آخر من البناء (بما فيه الدكاكين) – (2,50 متر)

ز. الطابق السفلي (لا يحتوي على غرف للسكن) – (2.25 مترا)

ح. طوابق ارضية مكشوفة، تركت لتستعمل لوقوف السيارات او فسحة لعب مسقوفة (2,25مترا)

المادة (33)

الطوابق المسروقة (السدد)

يجب ان يتفق ارتفاع غرف طوابق التخزين مع الارتفاع الذي يطبق على الابنية المحتوية لتلك الغرف، باستثناء الدكاكين، حيث يجوز تخفيض الارتفاع الى مترين وربع شريطة ان:

أ. لا يسمح لطوابق (السدد) في دكاكين يقل ارتفاعها عن اربعة امتار و(50) سنتيمترا من الارضية الى السقف.
ب. لا تتجاوز مجموع مساحة الطابق (السده) في اي دكان ثلث مجموع مساحة ارضية الدكان.
ج. لا يقل الجانب السفلي في كل طابق (السده) عن مترين و25 سم فوق ارضية الدكان
د. لا يسمح في اية حالة بناء طابق (السدة) ضمن حدود مترين من الجدار الامامي لدكان.
ه. يكون كل طابق (السدة) من هذا النوع مكشوفا ما عدا درابزين لا يتجاوز ارتفاعه متر و20 سم.
و. يستثنى من احكام هذه المادة سدد الحمامات والمراحيض والممرات.

المادة (34)

وسائل النجاة:

يجب ان تصمم وسائل النجاة والهرب في اية بناية، بما في ذلك طرق الخروج والدهاليز والادراج، بحيث تسمح بالوصول، بسهولة الى شارع او فسحة مكشوفة او بناء مجاور، او سقف يمكن الوصول منه الى شارع حسب استعمال وحجم وموقع كل بناء.

المادة (35)

الاحكام الصحية:

يجب مراعاة الاحكام والشروط الصحية التي يوافق عليها المجلس في جميع الابنية التي تخضع لاحكام هذا النظام.

المادة (36)

عرض الادراج والممرات والدهاليز:

1. يعني العرض حيثما اشير اليه في هذا النظام العرض الصافي غير المعيق للادراج بين اوجه الجدران المنجزه، او واجهة جسورة الادراج في حالة بيت الدرج ويسري هذا العرض (الا اذا عين صراحة) على جميع الدهاليز والممرات التي تؤدي الى ادراج ومن الادراج الى اماكن الخروج ويسري كذلك على اماكن الخروج، ولا يسمح بأي بروز داخل العرض الصافي لاي دهليز او ممر او درج او منحدر (غير الدرابزين) على علو اقل من مترين فوق الارضية او فوق اي درج يجب ان تفتح ابواب طرق الخروج باتجاه الخروج.
2. يجب ان تجهز الابنية المكونة من اكثر من طابق والتي يشغلها اكثر من (100) شخص بدرجتين منفصلين يكون الحد الادنى لعرض كل منهما كما يلي:

المكان	الدرج الاول	الدرج الثاني
حتى 350 شخصا	العرض 1.25 متر	95 سنتمترا
حتى 450 شخصا	لعرض 1.40 متر	95 سنتمترا
حتى 550 شخصا	لعرض 1.55 متر	1,10 متر
حتى 650 شخصا	لعرض 1.70 متر	1,10 متر
حتى 750 شخصا	لعرض 1.85 متر	1,25 متر

ويجري حساب الادراج واماكن الخروج، للابنية التي تتسع لاكثر من (750) شخصا، بصورة نسبية ويجوز ان يختلف عرض الدرج الاول والدرج الثاني طالما ان العرض الموحد لجميع الادراج هو كما عين شريطة ان لا يقل عرض اي درج عن (95) سنتمترا.

ويجب رسم الدرج واعداد الدرابزين وفق المواد 54 – 58 من هذا النظام.

الابنية السكنية (غير الابنية المتعددة للطوابق والشقق).

3. يجب ان لا يقل العرض الصافي عن 90 سنتمترا لادراج الابنية التي لا يتجاوز ارتفاعها الطابقين، اما عرض الممرات الصافي فيجب ان لا يقل في جميع الاحوال عن 90 سنتمترا الابنية المتعددة الطوابق (التي لا يتجاوز ارتفاع ارضية اعلى طابق فيها 12 مترا).

يجب ان يعد درج واحد على الاقل على ان يكون الحد الادنى لعرضه الصافي في جميع مراحله كما يلي:

حتى اربعة طوابق	1.10 متراً
اذا زاد الارتفاع عن اربعة طوابق	1.25 متراً

وفي حالة اعداد درج واحد يجب ان لا يزيد عدد الشقق في كل طابق على ست شقق المجمعات السكنية (التي يتجاوز ارتفاع ارضية اعلى طابق فيها 12 مترا).

يجب ان يكون لجميع الشقق مدخل لدرج ثانوي يستمر الى مستوى الشارع ويجب ان لا يتجاوز عدد الشقق التي تستعمل ذلك الدرج الثمانية في كل طابق وان يقام حسب رأي المجلس ويجب ان يكون الحد الادنى للعرض الصافي للادراج الثانوية والممرات التي تؤدي اليها 90 سنتمترا.

المجمعات السكنية (جميع الانواع):

يجب ان يكون الحد الادنى للعرض الصافي للمرات والاروقة داخل الشقق متراً واحداً.

4. يجب اعداد درج واحد لا يقل عرضه الصافي عن 1.10 متراً وذلك في الابنية المكونة من طابقين والتي يتسع الطابق الاول فيها لايواء ما لا يزيد عن 50 شخصاً.

المخازن الكبيرة والمتعددة الطوابق والمصانع.

يجب ان يعد لها درجان على ان يكون الحد الادنى للعرض الصافي لاولهما 1.10 متر وثانيهما 90 سنتمتراً وان تتجاوز المسافة من اية نقطة الى اقرب درج 30 متراً.

يجب ان يطابق عرض الممرات بين صفوف الدكاكين او البسطات في الاسواق الحد الادنى التالي:

طول الممر	على جانب واحد	دكاكين او بسطات على جانبين
حتى 15 مترا	1.60 مترا	3.00 مترا
حتى 50 مترا	1.90 مترا	4.00 مترا
اكثر من 50 متر	2.20 مترا	6.00 مترا

6. مستودعات:

يجب اعداد درج واحد لا يقل عرضه الصافي عن 1.10 متراً وذلك في البنايات التي لا يتجاوز ارتفاعها طابقين والتي لا يتجاوز عدد من يستوعبهم الطابق الاول (50) شخصا، واذا استنسب المجلس فيجب انشاء ادراج ومخارج زيادة

عن المعتاد اذا كانت البضائع المخزونة معرضة لاخطار الحريق بصورة خاصة ويجب ان لا تتجاوز المسافة بين اية نقطة واقرب درج ثلاثين مترا.

7. المستشفيات

يجب ان يكون مدخل اي جناح او غرفة تستعمل لسكن المرضى في حدود 20 مترا من اقرب درج وان يكون الوصول من هذا الجناح او الغرفة الى درج ثانوي ميسورا ويجب ان لا يقل الحد الادنى لعرض جميع الادراج الصافي عن 1.40 مترا وعن 1.90 مترا بالنسبة للاروقة والممرات.

8. المدارس واماكن الاجتماعات العامة

يجب ان يعد لكل طابق او شرفة طرق خروج اي ابواب للخروج وادراج واروقة وممرات ومخارج الى شارع او الى فسحة كبيرة مكشوفة كما يلي:-

اشغال	طريقان للخروج على الاقل
حتى 200 شخص	عرض كل مخرج 1.30 مترا
حتى 300 شخص	عرض كل مخرج 1.30 مترا
حتى 400 شخص	عرض كل مخرج 1.40 مترا
حتى 500 شخص	عرض كل مخرج 1.55 مترا

وتعد مخارج اضافية لا يقل عرضها الصافي عن متر و55 سنتمترا لكل 250 شخصا اضافيا او جزءا منهم وللمسارح التي يوجد فيها ستار ناري بالصورة التي يوافق عليها المجلس (بالنسبة للمسارح).

9. اماكن الاجتماعات العامة – مستلزمات اضافية:

أ. ينبغي ان يعد ممر لا يقل عرضه عن 1.25 متر حول المقاعد والشرفة (ولا حاجة لاعداد ممر امام الشرفة) ويجوز حذف الممر الخلفي على الشرفة اذا كان الممر على الشرفة يؤدي الى اماكن خروج متساوية العرض.

ب. يجب اعداد ممرات موازية للمقاعد لا يقل عرضها عن 1.25 مترا اذا رأى المجلس ذلك ضروريا.

ج. يجب اعداد ممرات لا يقل عرضها عن 1.25 متراً تقاطع صفوف المقاعد بصورة لا يبعد معها اي مقعد عن الممر اكثر من سبعة مقاعد مقيسا على خط المقاعد.

د. يجب ان لا تستعمل درجات للتغلب على اختلافات المستوى في الممرات الا اذا كان ميلان هذه الممرات المؤقتة يزيد عن (1) في (10).

ه. يجب ان لا يكون لدوسات الدرج في الممرات سطح زلق ويجب ان تضاء اطراف هذا الدرج على مستوى الدرجات.

و. يجب اعداد درابزين للوقاية في اسفل الممرات والاروقة والامكنة التي يزيد ميلانها على 15 درجة على ان لا يقل ارتفاعه على 80 سم فوق مستوى الارضية.

ز. يجب ان لا يزيد انحدار الصفوف عن 30 درجة.

ح. يجب ان لا يقل عرض الردهات او الاروقة او الممرات المعدة لاستعمال الحضور خارج قاعة الجلوس عن مترين.

ط. يجب ان تكون جميع ابواب الخروج والابواب التي يجتازها الجمهور توصل للهواء الطلق بدون غالات او مزاليج (جمع مزلاج) او اية ادوات اثقال اخرى عندما يكون الجمهور في البناية، ما عدا الابواب المعدة للخروج فقط فيجوز تجهيزها بدرابيس هلع.

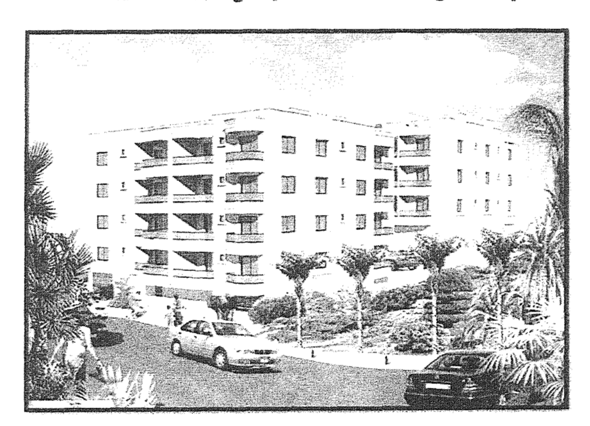
ي. توضع مزاليج الهلع في مكان يتراوح ارتفاعه بين 90 سنتمترا و75 سنتمترا على الارض.

ك. مزاليج الهلع التي يجوز تركيبها هي التي تستعمل بطريق الدفع الافقي.

ل. عند تركيب الابواب ذات العائق الحديدي الدوار، يجب وضعها بعيدا عن خط الخروج وغير مشمولة بعرض المخرج.

م. كل باب خارجي يستعمله الجمهور ويقفل بحكم الضرورة عندما تكون البناية خالية وكل بوابة معرضة للسقوط يجب جعلها قابلة للانتقال طيلة الوقت الذي يكون فيه الجمهور حاضرا بصورة لا تحتاج الى مفتاح لفتحها.

ن. ينبغي ان لا يفتح شباك التذاكر على اي شارع عام يعرقل السير.



الفصل الثالث: انشاءات الابنية

متانة الانشاءات

المادة (37)

يجب ان تكون الاجزاء الحاملة في البناء قادرة بصورة سليمة على تحمل ونقل الاثقال الثابتة والمتحركة والقوى الافقية والمائلة التي يمكن ان يتعرض لها ذلك البناء شريطة ان لا يتجاوز ضغطها الحد المقرر بالنسبة للمواد المستعملة في انشاءات الابنية.

حسابات البناء

المادة (38)

على المالك ان يقدم للمجلس عند الطلب حسابات البناء لاثبات متانة الاساسات والبناء ويجب ان تنظم تلك الحسابات بمقتضى الاصول والمواصفات من قبل مهندس مختص.

اختيار التربة

المادة (39)

على المهندس المصمم ان يختبر تربة الارض لمعرفة نوعها وتحديد قدرة تحملها للضغوط والاثقال.

الاساسات القريبة من المجاري والحفريات

المادة (40)

اذا اريد اقامة بناية قريبة من مجاري او حفريات على مسافة تقل عن عمق المجاري او الحفريات المذكورة فعلى المهندس المصمم ان يقنع المجلس انه وضع اساسات البناء على عمق يؤمن متانته.

الادراج والمصاعد – القائمة والنائمة

المادة (41)

1. **يقدر ارتفاع الدرجة وعرضها وفقا للمعادلة التالية:–**

ضعف ارتفاعها زائد عرضها = 60 – 64 سنتمترا

2. **لا يجوز أن يتجاوز ارتفاع الدرجة 17 سنتمترا ويجب ان لا يقل عرضها عن 26 سنتمترا وذلك في الاحوال العادية.**

درابزين اليد

المادة (42)

تجهز جميع الادراج بدرابزينات من الجهة الخارجية.

المادة (43)

لا يجوز ان تتجاوز المسافة بين اي بسطتين في الدرج اكثر من 15 درجة ولا يجوز ان يقل عرض البسطة عن عرض الدرج الدرج اللولبي.

المادة (44)

يسمح بدرج لولبي في اية ابنية السكن غير مجمعات المنازل الا اذا كان درجا ثانوياً (للخدمة).

الادراج الخشبية

المادة (45)

1. يسمح بالادراج الخشبية لابنية السكن فقط التي لا تشغلها اكثر من عائلة واحدة والدكاكين الصغيرة.
2. ينبغي ان تكون جميع الادراج الاخرى من باطون مسلح او من مادة اخرى غير قابلة للاحتراق.

المصاعد

المادة (46)

تجهز الابنية بمصاعد اذا كان العلو الذي سيصعد اليه من الطابق الارضي او من اي طابق له منفذ على شارع عام الى اعلى طابق يتجاوز 11 مترا.

مواسير تصريف القاذورات

المادة (47)

يجب ان تكون مواسير القاذورات من نوع يوافق عليه المجلس ويطابق المقتضيات الفنية والصحية.



الفصل الرابع – الشؤون الصحة – وموارد المياه – المواقع

تغطية المواقع غير الصحية:

المادة (48)

لا يقام بناء على موقع يستعمل لالقاء النفايات او قاذورات اخرى الا اذا اصبح وجه الارض بكامله او موقع هذا البناء غير مؤذ وغطي بطبقة من التراب النظيف او الرمل او قطع آجر، او رماد متلبد صلب لا يقل سمكه عن 30 سنتمترا.

المجاري والمزاريب – تصريف ماء الاسطحة

المادة (49)

1. تبنى اسطحة الابنية او تنظم بصورة تؤدي الى تصريف مياه الامطار عنها بصورة فعالة بواسطة مقدار كاف من المزاريب الملائمة للحجم وتركب هذه المزاريب بصورة تضمن تصريف مياه المطر بعيدا عن البناية دون احداث رطوبة في اي قسم من جدرانها او اساساتها او جدران او اساسات البناية المجاورة.
2. يجوز للمجلس ان يطلب وصل انابيب مياه المطر بمجرى او قناة مسقوفة مبنية تحت ممر عمومي تصل المزاريب بمصرف الطريق او بأية صورة اخرى.
3. تثبت المزاريب على جدران البناية الخارجية او في فجوة او حيز موجود في الجدران الخارجية او بأية صورة اخرى يوافق عليها المهندس.

تصريف المياه القذرة والمياه المستعملة:

المادة (50)

1. يجب ايصال المياه القذرة والمياه المستعملة الى المجاري العامة ان وجدت وحسب احكام القوانين والانظمة المتعلقة بذلك.
2. اذا لم تكن هنالك مجاري عمومية فيجب ان توصل تلك المياه الى مجمع تسربي وتحليلي.

المراحيض والمباول والحمامات والابار

المادة (51)

ينبغي ان تتوفر في المراحيض والمباول والحمامات والابار الشروط الفنية والصحية التي يوافق عليها المجلس ويجب ان يتصل كل مرحاض بصندوق طرد مياه (نياجارا كاملة).

صهاريج وخزانات المياه

المادة (52)

ينبغي ان تتوفر المقتضيات التي يوافق عليها المهندس في الصهريج او الخزان وتمديداتها المنشأ في اي بناية بقصد تخزين المياه فيه لاستهلاك الانسان او للشؤون المنزلية.



الفصل الخامس – الاحتياطات ضد الحريق

مقاومة البناء للحريق

المادة (53)

يعتبر اي جزء في اية بناية قادرا على مقاومة الحريق اذا تم انشاؤه بحيث تكون مدة مقاومته للحريق لا تقل عن المدة المقررة في التعليمات والشروط التي يقررها المجلس.

المداخن

المادة (54)

تبنى المداخن من مواد صلبة مبطنة بطوب او مواسير ضد الحريق وينبغي ان لايقل ارتفاع المدخنة عن متر واحد مقيساً من اعلى نقطة من جدار التصوينة وفي حالة مداخن المصانع ينبغي ان تكون المداخن على مسافة لا تقل عن ثلاثة امتار من خط الطريق.

الجدران الخارجية والفاصلة والداخلة

المادة (55)

ينبغي ان تكون جميع الجدران لاية بناية غير قابلة للاحتراق وان تكون معدة لمقاومة الحريق لمدة ساعتين ووفقا للمواصفات الفنية المقررة لدى الامانة.

بيوت الادراج

المادة (56)

يجب اعداد بيوت الادراج في الابنية التي تستوعب اكثر من (250) شخصا فوق الطابق الارضي لمقاومة الحريق مدة ساعة واعداد الابواب الموصلة اليها لمقاومة الحريق مدة نصف ساعة.

أجهزة التهوئة

المادة (57)

1. ينبغي ان تنشأ اجهزة واقية للتهوية بما في ذلك اطاراتها ما عدا الاقنية في البيوت المنفصلة كليا او جزئيا– من مواد غير قابلة للاحتراق ومدعومة بقدر كاف على طولها.
2. لا يجوز تمرير اقنية التهوئة في الجدران الفاصلة للحريق او في الجدران المشتركة او الجدران الخارجية المجاورة.
3. اذا كانت الاقنية تمر في ارضيات او جدران خلاف ما ذكر بالفقرة السابقة فينبغي ان تختم الفسحة حول الاقنية بحبل من اسبستوس او صوف معدني او مادة اخرى غير قابلة للاحتراق لمنع مرور اللهيب والدخان.
4. ينبغي ان يوضع مدخل هواء لجهاز التهوئة بصورة لا تسمح باعادة جريان الهواء من اية فسحة تصدر منها ابخرة قابلة للاحتراق او الغبار بكميات مزعجة (وان تساعد على تخفيض امتصاص اية مادة قابلة للاحتراق وعلى انقاص اي خطر اخر من الحريق الى الحد الادنى).
5. اذا كانت اجهزة الاقنية تخدم طابقين او اكثر من بناية، او تمر في جدران او فواصل غير الجدران المشار اليها بالفقرة (2) من هذه المادة (فيجب ان توضع عند فتحات الاقنية مخففات الحريق ذات الحلقات القابلة للدمج ومن النوع الموافق عليه وترتب بصورة تحفظ الفتحات في حالة اتلاف الاقنية).

جهاز مكافحة الحريق

المادة (58)

ينبغي ان تجهز كل بناية جديدة اذا طلب المجلس بوسائط كافية لاطفاء النار على الشكل التالي:–

أ. سطول لمكافحة النار، و

ب. اجهزة اطفاء الحريق، و

ج. جهاز مستقل لتوريد الماء في مواسير من فولاذ، او حديد صب مع مضخات وطلمبات وخراطيم ماء.



الفصل السادس – العقوبات والالغاءات والتفويض

العقوبات

المادة (59)

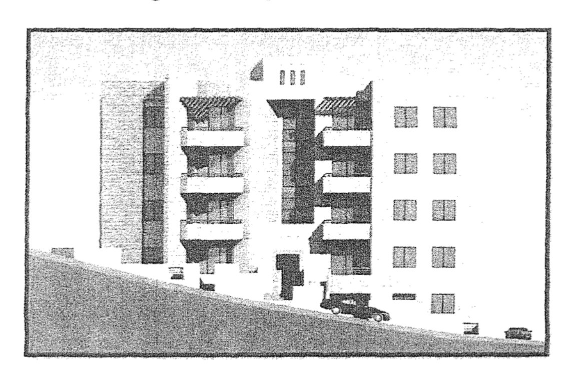
كل من يخالف احكام هذا النظام او يتخلف عن القيام بما يطلب منه بموجب اخطار تنفيذ يعاقب لدى ادانته بغرامة من (25) دينارا الى (200) دينار وبغرامة اضافية من (5) دنانير الى (25) دينار وذلك عن كل يوم تستمر فيه المخالفة بعد تبليغه اخطار التنفيذ.

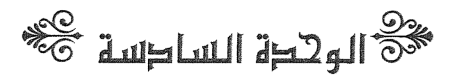
المادة (60)

للمجلس الحق في ان يفوض صلاحياته الواردة في هذا النظام او اي جزء منها الى امين العاصمة.

المادة (61)

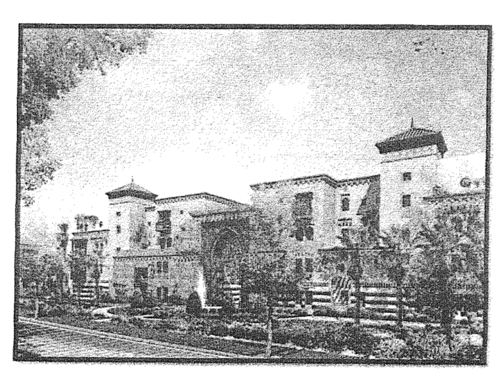
تلغى احكام اي نظام آخر بالقدر الذي تتعارض فيه مع احكام هذا النظام.





قوانين إضافية

- قانون ضريبة بيع العقار قانون رقم 21 لسنة 1974
- قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم 38 لسنة 1980
- قانون التصرف في الأموال غير المنقولة لسنة 1953رقم– 1135 /1953– 03– 01



الوحدة السادسة

قوانين إضافية

أولاً: قانون ضريبة بيع العقار قانون رقم 21 لسنة 1974

مجموعة قوانين وأنظمة دائرة الأراضي والمساحة (الرسوم والضرائب والأعفاءات).

اسم التشريع:

نشر هذا القانون بعدد الجريدة الرسمية رقم 2488 تاريخ 1974/5/1

المادة (1)

يسمى هذا القانون المؤقت (قانون ضريبة بيع العقار لسنة 1974) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة (2)

يكون للكلمات التالية المعاني المخصصة لها ادناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

البيع: عقد البيع الرضائي ويشمل ذلك الفراغ والهبة.

العقار:

أ. الارض وما عليها من اشجار ومنشآت ثابتة وتشمل الآبار.

ب. البناء او اية شقة او طابق منه او سطح اي منها.

المادة (3)

عند بيع أي عقار تستوفي دوائر تسجيل الاراضي من البائع او الواهب ضريبة قدرها 4٪ (اربعة بالمائة) من المبلغ الذي يستوفى رسم التسجيل على اساسه.

- تعديلات المادة:-

هكذا عدلت بموجب القانون رقم 48 لسنة 1976 المنشور في العدد رقم 2650 تاريخ 16 /1976/8

المادة (4)

يستثنى من احكام هذا القانون:

أ. عقود البيع والفراغ والهبة الجارية بين الاصول والفروع حتى الدرجة الثالثة وبين الاخوة والاخوات وبين الزوجين.

ب. عقود البيع الجارية بين مؤسسة الاسكان والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي والتطوير الحضري وبين المنتفعين من مشاريع أي منها وبين جمعيات الاسكان التعاونية واعضائها وكذلك عقود البيع الجارية بين البنوك والشركات لمشاريع الاسكان الفردية التي تم تمويلها بدون فوائد وبين المستفيدين من تلك المشاريع وذلك عند اعادة تسجيلها باسمائهم.

ج. عقود تمليك الاموال غير المنقولة بدون مقابل، التي تجري باسم الخزينة او لاية مؤسسة حكومية او لاي مجلس بلدي او قروي معفى اصلا من رسوم تسجيل الاراضي بموجب أي تشريع معمول به بما في ذلك حق التصرف في الاراضي الاميرية، شريطة ان يكون تمليك تلك الاموال من اجل استعمالها في غاية عامة معينة.

- تعديلات المادة:-

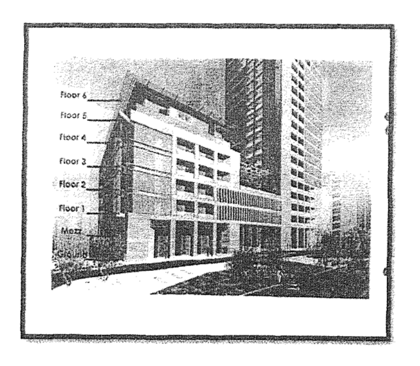
هكذا عدلت بموجب القانونين رقم 51 لسنة 1977 و55 لسنة 1985 المنشورين في العددين رقم 2748 تاريخ 1977/12/16 رقم 3340 تاريخ 1985/9/17 من الجريدة الرسمية.

المادة (5)

يلغى قانون ضريبة الارباح الراسمالية لسنة 1973 على ان تعتبر المعاملات التي تمت في ظله والضرائب التي استوفيت بمقتضى احكامه قانونية، وان تبقى احكامه سارية المفعول على المعاملات التي جرى الاعتراض عليها ولم يبت بها حتى تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة (6)

رئيس الوزراء ووزيرا المالية والعدل مكلفون بتنفيذ احكام هذا القانون.



ثانياً: قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم 38 لسنة 1980

مجموعة قوانين وانظمة دائرة الأراضي والمساحة(دائرة الأراضي والمساحة)

اسم التشريع

المنشور على الصفحة 1950 من عدد الجريدة الرسمية رقم 2974 بتاريخ 1980/12/16

المادة 1

يسمى هذا القانون (قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية لسنة 1980) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

لا يجوز لأي شخص أن يتعاطى مهنة المساحة المتعلقة بأعمال ومعاملات دائرة الأراضي والمساحة ما لم يحصل على رخصة مساحة من دائرة الأراضي بموجب أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بموجبه.

المادة 3

على الرغم مما ورد في المادة (20) من قانون نقابة المهندسين رقم (15) لسنة 1972 أو أي قانون آخر يحل محله، لا يجوز للمهندس المسجل في نقابة المهندسين أن يتعاطى مهنة المساحة إلا بعد حصوله على رخصة من دائرة الأراضي والمساحة بموجب أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بموجبه بناءً على تنسيب من نقابة المهندسين.

المادة 4

أ. لا يجوز لأي شخص أن يتعاطى أعمال شراء الأراضي والعقارات وبيعها أو التوسط في شراء الأراضي والعقارات وبيعها وإيجارها إلا في مكتب عقاري خاص وبعد الحصول على رخصة تصدر وفق أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

ب. يعتبر متعاطياً لأعمال شراء الأراضي والعقارات وبيعها من مارس أيا من هذه الأعمال بصورة منتظمة.

ج. 1. يحظر على أي شخص مزاولة مهنة تقدير الأراضي والعقارات ما لم يكن مسجلا ومعتمدا لدى دائرة الأراضي والمساحة في جدول تعده الدائرة لهذه الغاية ووفقا لأحكام النظام المشار إليه في البند (2) من هذه الفقرة

2. تحدد أسس ومعايير تسجيل المقدرين واعتمادهم بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية على أن يتضمن بصورة خاصة الشروط الواجب توافرها في طالب التسجيل والرسوم التي تستوفى مقابل ذلك والإجراءات التأديبية التي تتخذ بحقهم.

المادة 5

لمجلس الوزراء إصدار الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون بما في ذلك ما يتعلق بالأمور التالية:

1. الشروط والمؤهلات اللازمة لمنح الرخص للأشخاص المنصوص عنهم في المواد (2و3و4) من هذا القانون وتحديد الرسوم الواجب استيفاؤها لمنح هذه الرخص.
2. تعيين الشروط التي يجوز بموجبها للمساح المرخص الدخول إلى أي ارض من اجل القيام بواجباته بما في ذلك وضع علامات فيها.
3. تحديد واجبات والتزامات المساحين المرخصين وأصحاب المكاتب العقارية.

المادة 6

كل من يخالف أحكام هذا القانون أو الأنظمة الصادرة بموجبه يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن شهر واحد أو بالغرامة من عشرين ديناراً إلى مائتي ديناراً أو بكلتي العقوبتين.

المادة 7

يلغى (قانون منظم لمهنة المساحين المرخصين) رقم (7) لسنة 1948 كما يلغى نص في أي قانون أو تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه مع أحكام هذا القانون.

ثالثاً: قانون التصرف في الاموال غير المنقولة لسنة 1953 رقم – 1135 / 1953 – 03 – 01

المادة (31)

من الدستور وبناء على ما قرره مجلسا الاعيان والنواب يصادق – بالنيابة عن جلالة الملك المعظم – على القانون الآتي ويأمر باصداره واضافته الى قوانين الدولة:–

مواد القانون:

المادة 1

يسمى هذا القانون (قانون التصرف في الاموال غير المنقولة لسنة 1953) ويعمل به بعد مرور شهر على نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

ينحصر اجراء جميع معاملات ا لتصرف في الاراضي الاميرية والموقوفة والاملاك والمسقفات والمستغلات الوقفية واعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الاراضي.

المادة 3

يحظر على المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومة ان تسمع الدعوى او تجري اية معاملة في الاموال غير المنقولة بما فيها الملك والاوقاف المضبوطة والملحقة التي اصدرت سندات تسجيل باراضيها بمقتضى قانون احكام قوانين تسوية الاراضي.

المادة 4

تعمل المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومة باسناد التسجيل التي اصدرتها دائرة تسجيل الاراضي بمقتضى احكام قوانين التسوية بلا بينة ولا يجوز ابطال اي من المستندات المذكورة او اصلاح خطأ فيها ادعي انه مخالف لقيود دائرة التسجيل الا وفق احكام قوانين تسوية الاراضي.

المادة 5

لا تسمع دعاوى المواضعة والاسم المستعار في الملك وسائر الاموال غير المنقولة الموثقة بسندات تسجيل.

المادة 6

يحق لكل شخص يتصرف في ارض أميرية او موقوفة بسند تسجيل ان يفرغها فراغاً قطعياً او يؤجرها او يعيرها او يضعها تأمينا للدين، وله ان يزرعها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة بعمله ومما نبت فيها بدون عمل، وله ان يقطع ويقلع الأشجار والدوالي المغروسة فيها ويهدم ما فيها من ابنية ويتخذها كحقل او مزرعة وان يغرس فيها الدوالي والأشجار المثمرة وغير المثمرة وله ان يحولها الى بساتين وكروم وحدائق وحراج ويفرز منها قسماً يتخذه بيدراً، وله ان ينشىء فيها دورا ودكاكين ومصانع واي بناء يحتاج اليه في زراعته على شريطة ان لا يتوسع في ذلك الى درجة احداث قرية او محلة وعليه ان يعلم ان دائرة التسجيل بما احدث في اراضيه من تغيير وياخذ سندات جديدة توضح فيها التغييرات التي احدثها.

ان الابنية وما يتبعها التي تنشأ على الاراضي الاميرية والموقوفة وما يغرس فيها من اشجار ودوالي تسري عليها الاحكام الموضوعة للاراضي فيما يتعلق بالتصرف والانتقال.

المادة 7

ان تأسيس محلة او قرية في أرض يتصرف فيها بسند تسجيل، يجب ان يجري وفق احكام قانون ادارة الولايات او اي قانون يحل محله او أية تعديلات تطرأ عليه.

لا يسمح لغير الرعايا الأردنيين بالتوطن في اية قرية او حي احدث على النحو المبين في المادة السابقة.

المادة 8

يحق لمن يتصرف في ارض ان يصنع من ترابها لبنا او اجرا او غير ذلك وله ان يبيع ما فيها من رمل وحجر بشرط ان يراعي في ذلك القوانين والانظمة النافذة اذ ذاك.

المادة 9

لا يحق لمن يتصرف في ارض أميرية ان يوقفها على جهة او يوصي بها ما لم تكن الحكومة قد ملكته اياها تمليكا صحيحا بعد توفر المسوغات الشرعية لذلك التمليك.

المادة 10

اذا أنشأ شخص على ارض اميرية او موقوفة يتصرف فيها بسند تسجيل ابنية او غرس فيها اشجارا ثم ظهر مستحق للارض التي أنشأ عليها البناء او غرس فيها الشجر واثبت دعواه ينظر:

1. اذا كانت قيمة الابنية او الاشجار قائمة تزيد على قيمة الارض يؤمر ذلك الشخص بان يدفع الى المستحق قيمة الارض ويحكم له بحق التصرف فيها مع الابنية والاشجار.
2. واذا كانت قيمة الارض تزيد على قيمة الابنية والاشجار قائمة فيؤمر المستحق بان يدفع الى صاحب الابنية والاشجار قيمتها ويحكم له بتملكها.

المادة 11

لا يحق لاحد ان:

1. يضع يده على ما هو في تصرف غيره من ارض اميرية او موقوفة او يستعملها للزراعة او يؤجرها او يرسل حيواناته للرعي فيها او يستولي على كلاءها او يحتطب فيها او يمر فيها(اذا لم يكن له حق المرور) او يحدث فيها خرقا او يجعل منها بيدراً وكل عمل يقوم به من هذا القبيل وينجم عنه ضرر يلزم بضمانة.
2. يحتطب في حرج لغيره او يقتلع او يزيل اشجاره ليجعل منه مزرعة أو حقلاً او أن يطعم الاشجار النابتة نبت الطبيعة في ارض للغير وكل من يأتي بعمل مما ذكر يكون لصاحب الارض ان يضمنه الضرر الناجم عن عمله او ان يدفع اليه بدل التطعيم ويمتلك الاغصان المطعمة.

المادة 12

اذا انشأ شخص فضولا ابنية او غرس اشجارا او دوالي في ارض اميرية او موقوفة هي في تصرف غيره، فللمتصرف ان يطلب الى الفضولي هدم وقلع ما احدث واذا كان الهدم والقلع مضراً بالارض فله ان يدفع الى الفضولي قيمة ما احدثه مستحقاً للقلع ويتملكه ويتصرف فيه.

المادة 13

لا يحق لاحد الشركاء المتصرفين في ارض اميرية او موقوفة من نوع الحراج ان يقتلع او يقطع اشجار ذلك الحرج ميعها او قسماً منها ليحول الارض القائمة عليها الى حقل او ما يماثله من دون ان يحصل على اذن من شركائه واذا قطع تلك الاشجار او اقتلعها بلا اذن فتعتبر الارض المحولة بالصورة المذكورة الى حقل مشتركة بينه وبين شركائه كالاول بلا بدل ولكل منهم ان ياخذ نصيبه في

الاشجار المقلوعة او المقطوعة عيناً او قيمة ما يصيبه منها قائمة اذا كانت قد قلعت.

اما اذا قام الشريك بما ذكر بموافقة جميع الشركاء فيلزم كل واحد منهم ان يدفع ما يصيب حصته من نفقات القطع والقلع.

المادة 14

اذا احدث احد الشريكين ابنية او غرس اشجاراً او دوالي:

1. في مجموع الارض التي يتصرفان فيها بالاشتراك تفرز حصة الشريك ويجري العمل وفق احكام المادة الثانية عشرة.
2. في قسم من الارض التي يتصرفان فيها او طعم الاشجار القائمة فيها فانه يضمن لشريكه ما اصاب حصته من قيمة الاشجار قائمة وتقسم الارض بينهما، فان خرج القسم الذي احدث فيه البناء او الشجر من نصيب الشريك الآخر تجري المعاملة على القسم المذكور على الوجه السابق.

المادة 15

كل من ضبط ارضاً اميرية او موقوفة في تصرف غيره وزرعها من دون اذنه يلزم بدفع اجر المثل الى صاحبها عن المدة التي تصرف فيها بتلك الارض واحتفظ بها لها في يده وليس لصاحب الارض ان يطالبه بما يسمى نقصان الارض، ويجري العمل نفسه بما ذكر في المسقفات والمستغلات الوقفية.

المادة 16

1. في الدعاوي التي تقيمها الحكومة او تقام عليها فيما يتعلق برقبة الاراضي الاميرية والموقوفة والاملاك المحلولة او تتعلق بحق التصرف فيها يعتبر النائب العام او من يمثله هو الخصم وتعتبر مدة مرور الزمن في الاراضي والاملاك المذكورة ستا وثلاثين سنة اذا – كانت الدعوى على رقبتها –
2. لا يشترط ان يحضر موظف عن دائرة تسجيل الاراضي اذا كانت الدعوى في الاراضي المبينة في الفقرة الثانية بين احاد الناس ولا علاقة لها برقبة الارض.

المادة 17

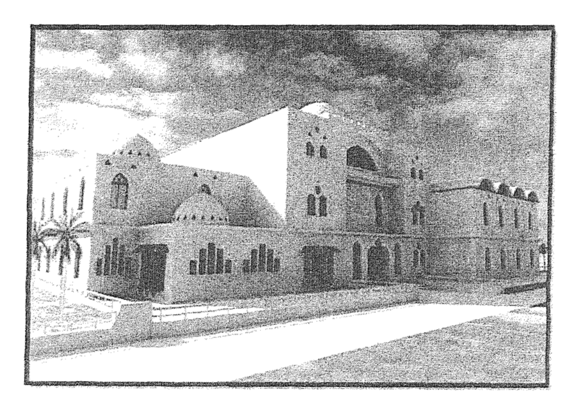
1. يشترط لسماع دعاوى الاستحقاق بالمحلات المفوض بالقوانين الخاصة امر طرحها في المزاد الى دائرة التسجيل، ان تكون قد اقيمت قبل الاحالة القطعية، وعلى ذلك لو اقيمت الدعوى قبل الاحالة القطعية وقررت المحكمة تأخير المزايدة وبلغ هذا القرار الى من يجب ثم ظهر في النهاية ان المدعي غير محق في دعواه، فيلزم بضمان كل عطل وضرر نشأ عن تأخير المزايدة او عن أي سبب آخر.
2. يحظر على المحاكم سماع دعاوى الاستحقاق التي تقام بعد الاحالة القطعية اذا لم يكن هناك عذر مشروع منع مدعي الاستحقاق من اقامتها خلال مدة المزايدة.

المادة 18

يلغى قانون التصرف في الاموال غير المنقولة العثماني الصادر بتاريخ 5 جمادى الاولى سنة 1331 الموافق 30 مارس سنة 1329، واي تشريع اردني او فلسطيني صادر قبل سن هذا القانون الى المدى الذي تكون فيه احكام تلك التشاريع مغايرة لاحكام هذا القانون.

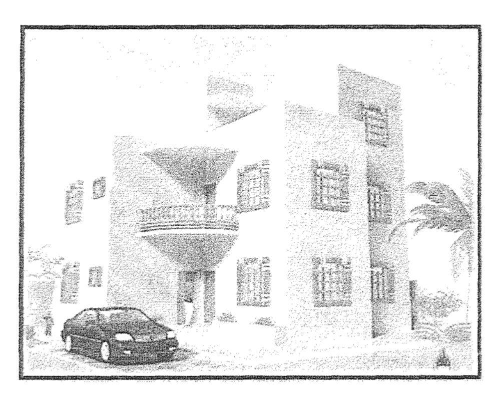
المادة 19

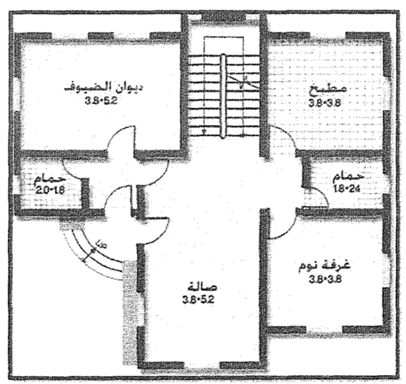
رئيس الوزراء ووزيرا العدلية والمالية مكلفون بتنفيذ أحكام هذا القانون.

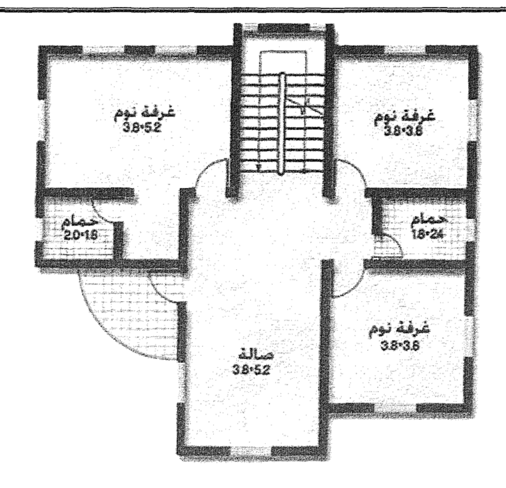


نموذج رقم (1)

يوضح الارتدادات المحيطة في البناء، وتظهر البروزات المعمارية مثل الشرفة.

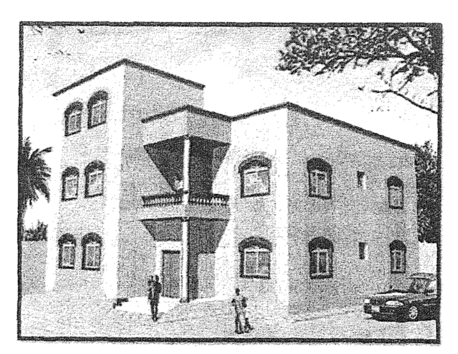


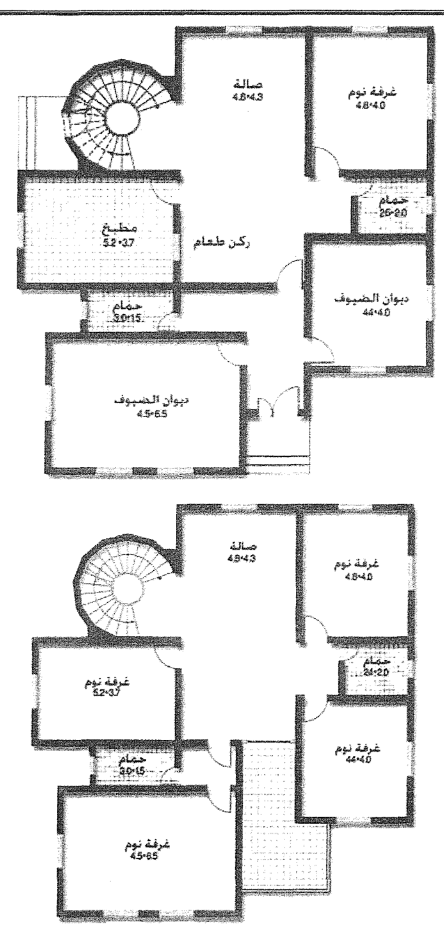




نموذج رقم (2)

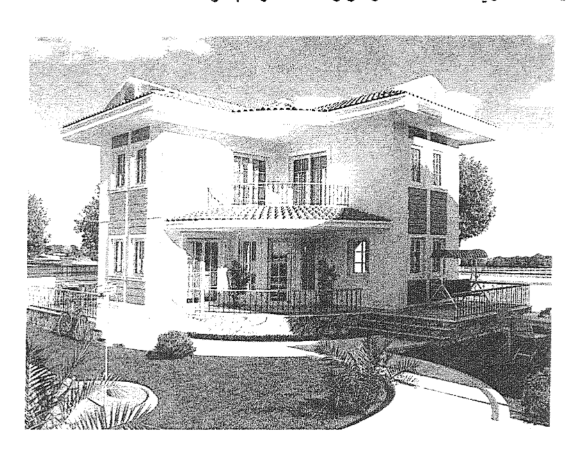
يوضح الارتداد الامامي ومكان السيارة والشرفات المسقوفة

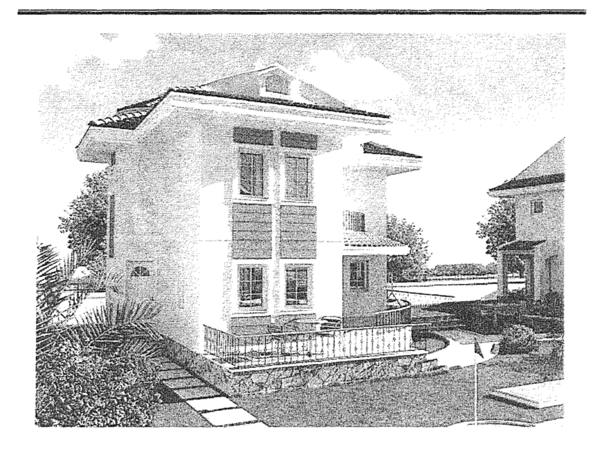


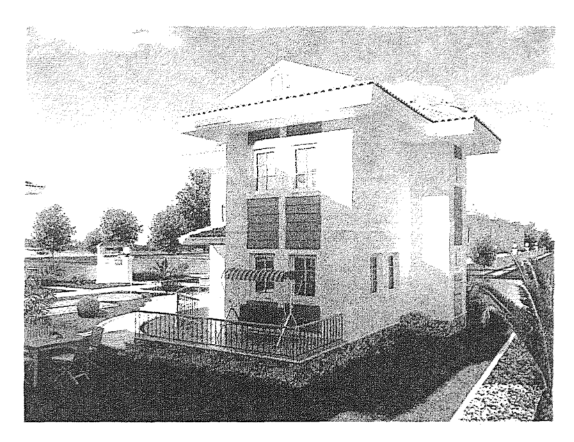

صالة
4.8•4.3
غرفة نوم
4.8•4.0
حمام
2.5•2.0
مطبخ
5.2•3.7
ركن طعام
ديوان الضيوف
4.4•4.0
حمام
3.0•1.5
ديوان الضيوف
4.5•6.5
صالة
4.8•4.3
غرفة نوم
4.8•4.0
حمام
2.4•2.0
غرفة نوم
5.2•3.7
غرفة نوم
4.4•4.0
حمام
3.0•1.5
غرفة نوم
4.5•6.5

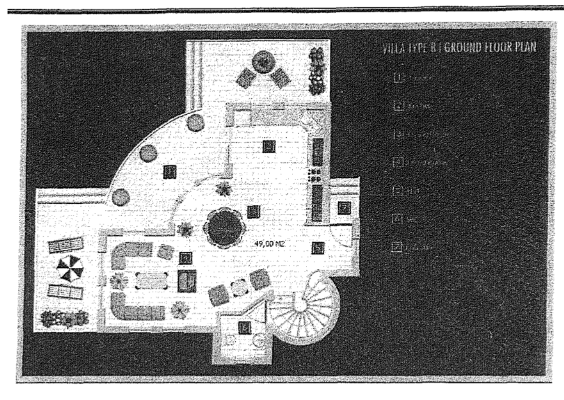
نموذج رقم (3)

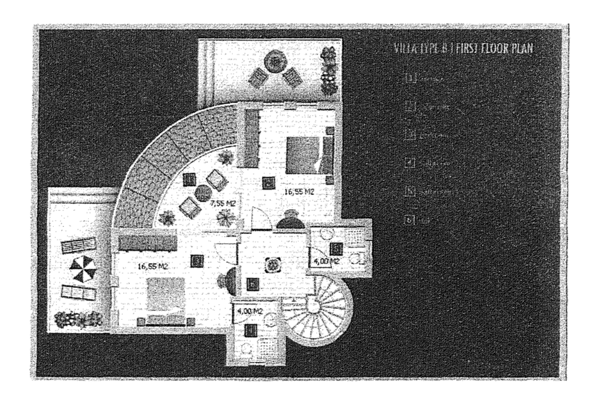
فيلا – تحتوي مساحات خضراء وترسات مكشوفة بلكونات

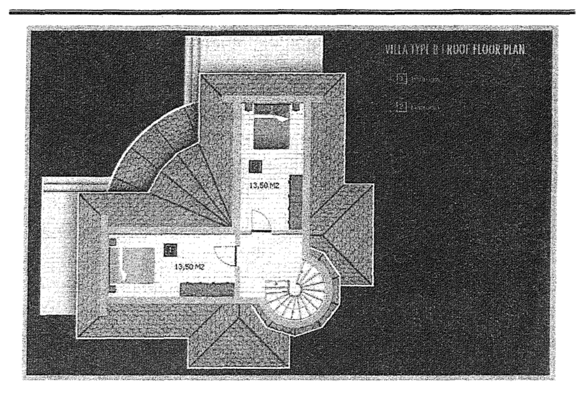







VILLA TYPE B | GROUND FLOOR PLAN
1
2
3
4
5
6
7
49,00 M2


VILLA TYPE B | FIRST FLOOR PLAN
1
2
3
4
5
6
16,55 M2
7,55 M2
16,55 M2
4,00 M2
4,00 M2

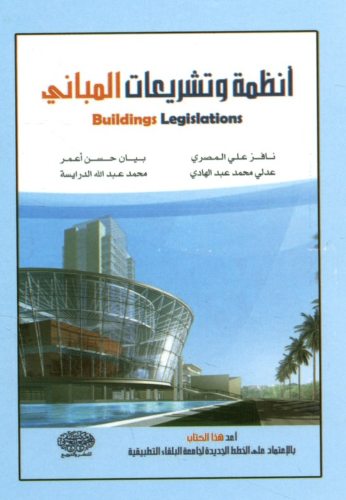

VILLA TYPE B I ROOF FLOOR PLAN
13,50 M2
13,50 M2

المصادر والمراجع

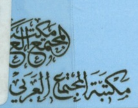
- مجموعة قوانين وانظمة دائرة الاراضي والمساحة
- مواد قانون ملكية الطوابق والشقق لسنة 1968
- بنود القانون رقم (67) لسنة 1979
- مواد قانون البناء الوطني الاردني رقم 7 لسنة 1993
- المادة رقم 37 من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية رقم 31 لسنة 1955.
- النظام المعدل لنظام الابنية في مدينة عمّان لسنة 2005 ويقرا مع النظام رقم 67 لسنة 1979
- قانون ضريبة بيع العقار قانون رقم 21 لسنة 1974
- قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم 38 لسنة 1980
- قانون التصرف في الاموال غير المنقولة لسنة 1953 رقم – 1135 / 1953-03- 01
- المقدمة الموحدة للكودات العربية والمواصفات الفنية العامة لتنفيذ المباني

- www.dls.gov.jo/uploads/LOW_DEP/low6_4.doc
- www.rpd– mohesr.com/uploads/.../
- codat.imariskan.gov.iq/file.php?fl=343.pdf&sctn=filecontent...
- www.ammancity.gov.jo/
- ar.wikipedia.org/wiki/
- assawsana.com/portal/pages.php?newsid=105137
- http://jormulti.blogspot.com/2012/03/70_17.html

أنظمة وتشريعات المباني







مكتبة المجتمع العربي

الأردن-عمان-وسط البلد-ش السلط - مجمع الفحيص التجاري- تلفاكس، 2739 463 6 962+
خلوي 5651920 79 962+ ص.ب 8244 الرمز البريدي 11121 جبل الحسين الشرقي
الأردن - عمان - الجامعة الأردنية - ش. الملكة رانيا العبدالله - مقابل كلية الزراعة - مجمع زهدي حصوة التجاري

www.muj-arabi-pub.com
E-mail:Moj_ pub@hotmail.com



9789957832605



دار الإعصار العلمي للنشر والتوزيع

الاردن - عمان - مرج الحمام - شارع الكنيسة - مقابل كلية القدس
هاتف 0096265713906 فاكس 0096265713907
www.dar-aleasar.com